



aktiv.

Kirkealleen 68, 3470 SLEMMESTAD

Lys og gjennomgående 3-roms med to solrike verandaer. Fast parkeringsplass. Nær off komm. og Rortunet kjøpesenter.



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 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 600,-
Total ink omk.: Kr 3 537 600,-
Felleskostn.: Kr 2 569,-
Selger: Runar Stenborg
Lillian Kilde

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2007
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 9909.3 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 240, bnr. 206
Snr. 35
Oppdragsnr.: 1110250013

Lys og gjennomgående 3-roms med to solrike verandaer. Fast parkeringsplass.

Lys og gjennomgående 3-roms leilighet som byr på en smart planløsning, flotte lysforhold og to solrike verandaer. Leiligheten ligger i et trivelig boområde med velstelte fellesarealer og kort vei til alle nødvendige fasiliteter. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet, noe som gir en sosial og romslig atmosfære, mens de to soverommene er av god størrelse, med direkte utgang til veranda fra hovedsoverommet. Badet er flislagt med varmekabler, og det er godt med oppbevaringsplass i garderober og kjøkkeninnredning. I tillegg medfølger fast biloppstillingsplass, noe som gir ekstra komfort i hverdagen.

Praktisk bod med gode oppbevaringsmuligheter rett ved inngangspartiet på 5 kvm.

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	22
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	48
Nabolagsprofil	53
Forbrukerinformasjon	201
Budskjema	202







Veranda







Veranda fra hovedsoverom





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 10 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 55 m² Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m² TBA: 6 m² + 4 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26. Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9909.3 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet uteareal med gangsstier mellom boligkompleksene. Kort vei til Rortunet kjøpesenter.

Beliggenhet

Kirkealleen 68 ligger sentralt i Slemmestad med kort vei til Rortunet. Attraktiv og sentral beliggenhet med nærhet til flotte turområder både langs fjorden og marka, skoler, handlesenter, offentlig kommunikasjon mm.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn og voksne i alle aldre. For de som er interessert i turgåing er det flotte turmuligheter med gode stier langs kysten og i nærliggende skog. Området har god tilknytning til marka, bl.a. via tursti fra Slemmestad Ungdomsskole. Derfra er det utbredt tursti- og løypenett innover Nordmarka og området rundt Høymyrdammen. På vinterstid er det preparerte skiløyper som går helt fra Sydskogen, opp forbi Yggeset og hele veien til Gullhella. Like ved boligen ligger hjemmet til Slemmestad Idrettsforening som har et bredt tilbud med blant annet håndball, fotball, allidrett, innebandy med mer. Foreningen kan skilte med en innholdsrik og velholdt idrettspark for de fleste grener. Idrettsparken består av en 11'er og en 7'er kunstgressbane, ballbinge, to beachhåndballbaner, to sandvolleyballbaner, løpebane og lengdehopp med garderobes og kiosk. I tillegg har man kyststeder som Kutangen med badestrand og nærliggende båthavn, Sjøstrand og

Slemmestad sentrum med havneanlegg, restauranter med mer. Nilsemarka Hundepark ligger på andre siden av et lite skogholt og er et flott anlegg for både to- og firbeinte.

Dagligvarehandel og shopping er lett tilgjengelig på Rortunet senter. Her finner man et godt utvalg forskjellige butikker, spisesteder, forretninger og fasiliteter - Det meste man trenger i hverdagen. Her finner du vinmonopol, treningssenter, Meny, apotek, klesbutikker, restauranter med mer. Ønsker du mer kan du ta turen til Asker sentrum, kun en biltur unna. Asker sentrum er stadig er i utvikling og kan by på en mengde spennende butikker, restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med knapt 400 meters gange til Slemmestad busstopp med ekspressbuss til Oslo. Fra Slemmestad brygge går fergen inn til Aker Brygge.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Modulbygg satt på støpt ringmur. Yttervegger med fasadeplater og liggende trekledning.

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for

bygningmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning).

Vegger: Folierte sponplater og fliser på bad

Himling: Folierte sponplater

Gulv: Parkett, fliser på bad

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

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

Vannskade gulv kjøkken ved kjøleskap

Innhold

BRA-i: Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e: Utvendig sportsbod

Standard

Entré:

Leiligheten ligger i et trivelig bygg med kort vei til «alle» fasiliteter, noe som skaper et godt og praktisk bomiljø. Fellesarealene er velstelte og byr på grønne

plener, sosiale møteplasser og fine uteområder. Når du trer inn i leiligheten, møtes du av en lys og innbydende entré med plass til romslige garderobeskap. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i en delikat, lys fargetone.

Stue:

Stuen oppleves som lys og luftig og har en åpen løsning som kombinerer sofagruppe, spisestue og kjøkken på en harmonisk måte. Parketten går gjennom hele rommet og understrekes av de lyse veggfargene. Her er det rikelig med plass til både sofa med mediemøbel og en romslig spise plass i naturlig forlengelse av kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir et fint utsyn mot nærområdet.

Uteplass:

Fra stuen har du direkte utgang til en overbygget veranda på ca. 6 kvm - en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret. Her er det plass til en hyggelig sittegruppe hvor du kan nyte utsikten mot fellesområdene. Verandaen byr på gode solforhold og gir samtidig skjerming mot vær og vind.

Hovedsoverommet har også utgang til en overbygget veranda på ca. 4 kvm, hvor du sitter skjermet for innsyn. Med verandaer som vender både mot nord og sør, kan du enkelt følge solen gjennom dagen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, noe som gir en effektiv utnyttelse av arealet og en sosial atmosfære. Innredningen, som er fra byggeåret, er praktisk utformet med skap og benkeplater langs to vegger. De profilerte frontene og

laminatbenkeplaten gir et tidløst uttrykk. Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, og hvitevarene er frittstående.

Soverom:

Leiligheten har to romslige soverom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med direkte adkomst til veranda. Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap med god oppbevaringsplass. Det andre soverommet er noe mindre og egner seg perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:

Baderommet er flislagt og har varmekabler fra byggeåret. Det er innredet med en praktisk baderomsseksjon som inkluderer både over- og underskap, noe som gir gode oppbevaringsmuligheter. Videre har badet vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

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:

Bad Overflate gulv
Riss i fuger på gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)
Manglende fall ihht forskrift

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinet)

Kjøkken

Vurderes på bakgrunn av skader i overflate på enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)
Skader og knirk i gulv etter eldre vannskade (ca. 15 år siden)

Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Nett: Telia. Kabel-tv: Get (Inkludert i fellessutgifter)

Parkering

Fast utendørs biloppstillingsplass.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79074805

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

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad
elektriske panelovner

Info strømforbruk

Ca. 10 000 kwt

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info 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

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 450 000

Kommunale avgifter
Kr 8 802

Kommunale avgifter år
2024

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

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær
Kr 997 433

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 989 732

Formuesverdi sekundær år
2023

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 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
55/3110

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar, Revisjonshonorar, Forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter (ikke vann og avløp), Energi/fyring (fellesområder), TV-anlegg/bredbånd

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2569

Kommentar fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Andel fellesformue
Kr 43 285

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Sameiet

Sameienavn
Rortunet Boligsameie

Organisasjonsnummer
891 571 682

Om sameiet
Det har i perioden fra januar 2023 og ut året vært avholdt 9 styremøter hhv 06.02.23, 21.02.23, 11.04.23, 04.05.23, 19.06.23, 28.07.23, 18.08.23, 22.09.23 og 26.10.23.

Avtalen sameiet inngikk med Ohmia Charging AS om levering av ladeabonnement for 23 oppstillingsplasser for el-bil fungerer bra, men det er fortsatt flere ledige ladebokser.

- Alt inkludert i et ladeabonnement
· Kostnadsfri bytte av ladeteknologi ved feil eller større teknologiske skifter
· Ohmia Plug-and-play
· Ingen etableringskostnad
· Ingen bindingstid
· Et forutsigbart og rimelig ladeabonnement
· Strøm, nettleie og effektledd inkludert
· Kundeservice med god responstid
De nedgravde søppelcontainere fungerer fortsatt

bra, med dessverre blir det hensatt diverse søppel som Renovasjonsselskapet ikke fjerner. Dette medfører ekstraarbeid for vaktmester og tilleggskostnader. Renovatør som tømmer glass og metalemballasje melder om ofte mye feilsortering i denne fraksjonen forårsaket for stort innkast i denne Moloken. Feilsortering gjelder dagligvareposer og papp og papir og andre gjenstander som ble kastet i oppsamleren. Sameiet er derfor pålagt å lage innkastbegrensning til dyppopp-samler til glass og metallemballasje. Nedgravde avfallsløsninger har behov for jevnlig renhold og vedlikehold og service minst en gang i året. Molokk / sekk til restavfall var revnet i oppheng grunnet slitasje og ble byttet samtidig. Oppdraget ble utført av firma NordRen på vegne av Asker kommune.

Årets dugnad ble avholdt 27. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om «Nullstilling» av grøntanlegget som inneholdt følgende:

Kantklipping og lusing rundt alle buskfelt, samt lusing i buskfelt
Luke og sprøyte rundt bygninger på singel/elvestein og i grusveier på tunet
Nedskjæring av forvokste busker og hekker
Beskjæring av øvrige busker og rydde langs gjerde mot barnehage/gangvei
Beskjære og stamme opp plantede trær på fellesarealet
Knut Rasmussen har i flere år utført brøyting/strøing for sameiet, men varslet at han dessverre ikke

kunne forsette å utføre oppdraget med brøyting/strøing for sameiet. Sameiet har derfor inngått ny avtale om brøyting/strøing for vinteren 2023/2024 med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS i samarbeide med Utforskeren Barnehage, Sameiet Garatun og Tannlege i Doktorgården.

Sameiet har svært begrenset plass for deponi av snø og bortkjøring av snø vil ved store snøfalls mengder bli en økonomisk belastning for sameiet. Derfor valgte styret å benytte 3 gjesteparkeringsplasser om vinteren til snødeponi.

Vaktmesterarbeider har vært utført på deltid av Espen Haugan, som valgte å si opp sitt arbeidsforhold med sameiet per 31. oktober 2023. Styret valgte å innhente tilbud på vaktmestertjenester eksternt og sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS iht følgende oppgaver:

Sameiet besøkes i fast rutine 1 gang pr uke
Blåse uteområde ved behov
Søppelplukk – d.v.s. sneiper, papir og lignende plukkes på sameiets eiendom besøksdag
Tømming av utvendige søppelkasser
Tilse at søppelcontainerne er riktig plassert og område rundt er ryddig
Tilse at atriumområde er ryddet og at griller, bålpanne, parasoller, utemøbler behandles og oppbevares tilfredsstillende
Sørge for tilfredsstillende oppbevaring og vedlikehold av vannslanger, arbeidsredskap, verktøy samt at det er ryddig og oversiktlig i vaktmesterboden
Visuell kontroll av bygningsmasse, rapportere ved avvik
Sørge for at gruskasser fylles opp ved behov

Gressklipping av fellesområde ca hver 10 dag i mai, juni og juli mnd, deretter ca hver 14 dag ut sesongen
Kantklipping hver 3 gang vi klipper
Håndmåking av gangvei foran boder og husrekkene, 3 stk samt rundt søppelcontainerne og fra vei inn mot hus ved min. 5 cm snøfall, samt strøing når det er generelt glatt i området. Gjelder alle dager gjennom vinterhalvåret. Kunden må stå for grus og gruskasser til håndstrøingen. Hvis det skulle komme mer enn 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøksdag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking for.

Firesafe AS har utført kontroll av sprinkleranlegg, montert dekkskiver på sprinkler og sidewall i de siste 11 leilighetene per 15.08.23, i tillegg til sentralen.

Etter ønske fra beboerne er det kjøpt inn 2-to nye hagebenker, 1-en stor kullgrill og 2-to nye kulegriller.

Ytre taksperre på balkong i Kirkealleen 62 og 72 er skiftet på grunn av råteskade. Videre er det reparert råteskader på boder for leiligheter i A-bygget.

Samtlige 56 postkasser er skiftet ut.

Fremtidige:
Utbedring av nedløpsrør fra takrenner som er skadet.
Rens og reparasjon av takrenner.
Bytte rekkverk ved trappeoppganger hvor det er nødvendig.
Stolper for balkonger skal kontrolleres av fagpersoner.

Utbedre vannlekkasje i bod og på loft.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt, men klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 240, bruksnummer 206, seksjonsnummer 35 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:

3203/240/206/35:

18.01.1988 - Dokumentnr: 400449 - Erklæring/avtale Bestemmelse om opparbeidelse av adkomst fra

parkeringsplass.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:240 Bnr:206
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.2007 - Dokumentnr: 173704 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/3110

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.07.2024.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdateret_26.06.2024.pdf

Reguleringsplaner
Id 062762756004A
Navn Reguleringsendring Odalsjordet
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 22.06.2006
Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8548/>

062762756004A_Bestemmelser.pdf

Id 062762756009

Navn Ødegårdsmarka

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.08.1984

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8555/>

062762756009_Bestemmelser.pdf

Id 062744

Navn Odalsjordet gnr/bnr 40/235

Plantype Bebyggelsesplan iht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 18.08.1997

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8057/062744_Bestemmelser.pdf

Id 062720120281

Navn Detaljregulering for Rortunet

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.02.2016

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7845/>

062720120281_Bestemmelser.pdf

Id 062762756012

Navn Slemmestad Butikksenter

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 27.11.1997

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8563/>

062762756012_Bestemmelser.pdf

Id 062762756012A

Navn Slemmestad butikksenter endring A

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 15.12.2005

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8566/>

062762756012A_Bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettlige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

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

Salgs- og betalingsvilkår

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. 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.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger
86 250 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

87 600 (Omkostninger totalt)
98 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
100 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 537 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 548 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 550 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 87 600

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt

et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
16 900 Markedspakke
7 500 Oppgjørsvederlag
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger per stk.
7 000 Eierskiftegebyr
9 900 Tilstandsrapport
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.

Oppdragsansvarlig

Christian Thordén Salvesen
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig
christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Leilighet
Kirkealleen 68
3470 Slemmestad



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 14/01/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

Tlf: 970 53 838

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,
Bankveien 11
1383 ASKER
Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

17.01.2025

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:240, Bnr: 206
Hjemmelshaver:	Unni Kilde Stenborg
Seksjonsnummer:	35
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006/2007
Tomt:	Felles m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Runar Stenborg (sønn)
Befaringsdato:	13.01.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Adkomst:	

OM TOMTEN:

Felles opparbeidet uteareal med gangsstier mellom boligkompleksene. Kort vei til Rortunet kjøpesenter.

OM BYGGEMETODEN:

Modulbygg satt på støpt ringmur. Yttervegger med fasadeplater og liggende trekledning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:
OPPVARMING:
 Varmekabler på bad
 elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud.no. Utfylt spørreskjema fra kunden. Megleropplysning/tegninger er ikke mottatt.

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

VEGGER:
 Folierte sponplater og fliser på bad
HIMLING:
 Folierte sponplater
GULV:
 Parkett, fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	55			10	55	
Sportsbod		5				
SUM BYGNING	55	5		10*	55	
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

BRA-e:

Utvendig sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

Det er bruken på befaringtidspunktet som definerer P-rom og S-rom.

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

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, 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.

*TBA: 6 m² + 4 m²= 10 m²

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Det er en metallrist på utsiden som trolig gir tilgang under boligen. Denne var fryst fast ved befaringen og lot seg ikke åpne. Inspeksjon er dermed ikke foretatt. Brannskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. -10 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Utvendig bod var fyllt med personlige eiendeler (avvik kan forekomme da inspeksjon av overflater var begrenset). Inspeksjonen er foretatt på synlige deler (konstruksjoner)

ANDRE MERKNADER:

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.

Dette er en eldre leilighet som har behov for noe modernisering.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Oppdragsgiver og Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

14/01/2025



Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad er trolig utført med en prefabriert baderomskabin.

Fliser på vegg, folierte plater i himling

120 cm innredning med vask og ett-greps armatur, veggskap og speil på vegg

Vegghengt WC

Dusjhjørne med svingbare glassdører

Mekanisk avtrekk (sentralavtrekk via kjøkken)

Merknader: -Normal bruksslitasje ihht alder.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke innsisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Flislagte gulv. Synlig spalte under dørbord sørger for luftgjennomstrømning.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp slukrist er 19 mm.

Det registreres fall mot sluk på tilfeldig valgte plasser. Fall er dog noe mindre enn forskriftskrav ved oppføringstidspunktet. (Krav 16 mm 0,8 m fra sluk. Målt 11 mm) Man kan oppleve vannansamling på gulv.

-Riss i fuger

TG 2:

Riss i fuger på gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)

Manglende fall ihht forskrift

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

Merknader:

-Synlig membran under klemring i sluk.

-Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt ved måling. (Hullboring ikke foretatt da det er en prefabriert baderomskabin. det var tilgang til vegg i tilstøtende rom. Badet er bygget opp med gipsplater på stålstendere. Ingen synlige tegn til fukt på befaringsdagen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur).

Forventet levetid på membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskifting er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett)

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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

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

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

Kjøkkenet i tilknytning til stue.

Profilerte fronter med benkeplate i laminert spon.

Frittstående kjøleskap, komfyr m/platetopp og oppvaskmaskin

Vask med ett-greps armatur

Ventilator i veggskap. (sentralavtrekk)

Merknader: TG 2:

Vurderes på bakgrunn av skader i overflate på enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)

Skader og knirk i gulv etter eldre vannskade (ca. 15 år siden)

3. Andre Rom**TG 1** 3.1 Andre rom

Det er folierte plater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: -Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje ihht. alder. (se evt. "Andre merknader")

-Hakk og riper i gulv er ansett som normalt i en brukt bolig fra 2007. (skader i parkett er omtalt under 2.1 Kjøkken)

-Noe slitasje i nedkant på dørkarmer grunnet bruk av rullestol

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karm i tre og isolerglass fra byggeår.

Tett ytterdør uten synlige tegn med brann og lyd klassifisering.

Merknader:

Vinduene/dører ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.

- Noe avflassing av overflatebehandling på utsiden av terrassedør.
- Det registreres noe "trekk" rundt terrassedør.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG iu** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Terrasse/veranda i trekonstruksjon mot NORD og SØR, toppdekke av terrassebord i tre. Rekkverk i glass og metall

Merknader:

-Oppdragsgiver opplyser om at de ikke har funnet vesentlige avvik på terrassen/veranda. Synlige deler fremstår i grei stand. Det er likevel valgt å sette TGIU da terrasser er delvis dekket av snø/is.

6. VVS**TG 1** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

-Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann og avløpsledninger.

-Ingen synlige tegn til lekkasjer/svekkelser.

-Stakeluke er ikke registrert internt i leiligheten.

-Stoppekran bak inspeksjonsluke på soverom. (Bør merkes på utsiden!)

* Vegghengt WC er ikke utført med drengspalte mot gulv.

Dette er et avvik ihht byggeteknisk forskrift. Kom krav om dette

i TEK 10. Overgangsfaser kan ha noe av skylden for dette ikke er utført. Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

(Levetidstabell Byggforsk detaljblad 700.330)

*På generelt grunnlag så kan det vurderes å få en vurdering av autorisert rørlegger av vann- og avløpsinstallasjoner, da undertegnede ikke innehar spisskompetanse på området.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

©mstr.no

10/13

www.bmtf.no

Varmtvannsbereder er fra 2006

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Bereederens plassering er tilfredsstillende.

Benkebereder fra Oso Hotwater på ca. 116 liter. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp. Ingen ytterligere sikring.

(det kan anbefales å ettermontere lekkasjevarsler i kjøkkenbenk, dette kan være med å begrense skadeomfang ved en evt. lekkasje)

Merknader:

Forventet levetid/tid for utskifting for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 20år. (Teknisk levetid er 15-30år)
PS! En bereder kan dog vare lenger enn dette.

TG 2:

Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Det var sist inspisert i ikke opplyst

Det var rengjort i ikke opplyst

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekksvifte på kjøkken med avtrekk fra badrom. Spalteventiler i vinduer.

Merknader:

-Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet.

Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inn klima og ventilering.

*Vinduer/ventiler må brukes aktivt for utskifting av luft. Viktig at ventiler holdes åpne, selv i den kalde årstiden.

*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form for varmegjennvinning

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

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

Sikringskap med automatsikringer plassert på soverom

©mstr.no

11/13

www.bmtf.no

Merknader:

- Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.
- Eventuelle varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
- Downlights/lys ikke demontert for kontroll.
- Det er ikke gitt opplysninger om utført elektroarbeid etter byggeår.
- Ingen samsvarserklæring er fremvist.
- *Oppdragsgiver har ikke bebodd boligen og har begrenset med informasjon.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

- Oppdragsgiver har ikke bodd i leiligheten . (dødsbo)
- Originale tegninger er ikke fremlagt
-

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 Bad Overflate gulv**

- Riss i fuger på gulv. (avvik ihht NS 3600:2018)
- Manglende fall ihht forskrift

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Forventet tid for utskiftning er nærmer seg/ er oppnådd, men badet kan likevel ha flere år igjen med tilpasset bruk. (f.eks sette inn lukket kabinett)

2.1 Kjøkken Kjøkken

- Vurderes på bakgrunn av skader i overflate på enkelte fronter. (avvik NS 3600:2018)
- Skader og knirk i gulv etter eldre vannskade (ca. 15 år siden)

6.2 Varmtvannsbereider

- Settes da forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250013	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lillian Kilde	Runar Stenborg
Gateadresse	
Kirkealleen 68	
Poststed	Postnr
SLEMMESTAD	3470
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Unni Kilde Stenborg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Unni kilde Stenborg
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2007
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	
Antall måneder	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LK, RS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

Initialer selger: LK, RS

2

- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1110250013

Document reference: 1110250013

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lillian Kilde	adff2264aa3178dd9ae8459 3f2d40606d1152b0c	16.01.2025 13:55:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Stenborg	ad87f36d7f97a0dd9386c4a bb72f794fcb2e9b18	16.01.2025 13:35:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250013

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

Nabolagsprofil







Kirkealleen 68 - Nabolaget Slemmestad sentrum/Dambo - vurdert av 80 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for



- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere




Offentlig transport

 Slemmestad	5 min 
Totalt 7 ulike linjer	
	0.4 km
 Heggedal stasjon	11 min 
Linje L1	
	6.1 km
 Oslo Gardermoen	1 t 7 min 

Skoler

Slemmestad barneskole (1-7 kl.)	4 min 
250 elever, 15 klasser	
	0.3 km
Slemmestad ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 
344 elever, 24 klasser	
	0.7 km
Røyken videregående skole	14 min 
820 elever	
	9.1 km
Asker videregående skole	15 min 
486 elever	
	10.2 km


Ladepunkt for el-bil

 Rortunet Senter	7 min 
 Extra Slemmestad Ankertunet	20 min 


«Mye bra turstier og slikt. Veldig bra med butikker og et kjøpesenter. Hyggelige folk generelt.»



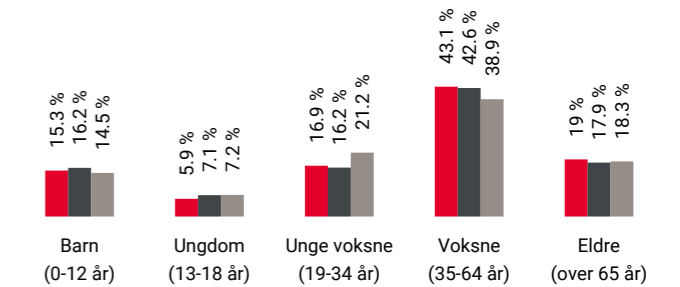
Sitat fra en lokalkjent




 Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

 Kvalitet på skolene
Bra 69/100




 Naboskapet
Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
 Slemmestad sentrum/Dambo	1 994	948
 Slemmestad og omegn	9 093	3 863
 Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Utforskeren Kanvas-barnehage (1-5 år)	2 min 
82 barn	
	0.1 km
Slemmestad barnehage (1-5 år)	4 min 
60 barn	
	0.3 km
Vollen kystkulturbarnehage (1-5 år)	21 min 
37 barn	
	1.6 km


Dagligvare


Meny Rortunet	3 min 
Kiwi Rortunet	6 min 
PostNord	0.4 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

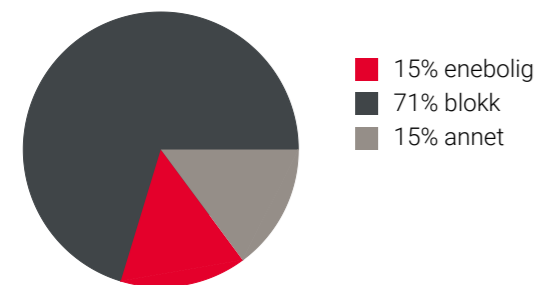
 Støynivået
Lite støynivå 83/100

 Gateparkering
Lett 81/100

Sport

-  Slemmestad idrettspark 7 min 
Aktivitetshall, fotball, friidrett, squa... 0.5 km
-  Sørmarka balløkke 23 min 
Ballspill 1.7 km
-  SATS Slemmestad 2 min 
-  Feel24 Slemmestad 10 min 

Boligmasse




«Størst potensiale på Østlandet!!»

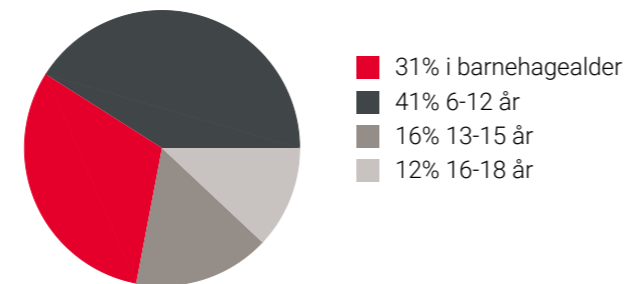
Sitat fra en lokalkjent



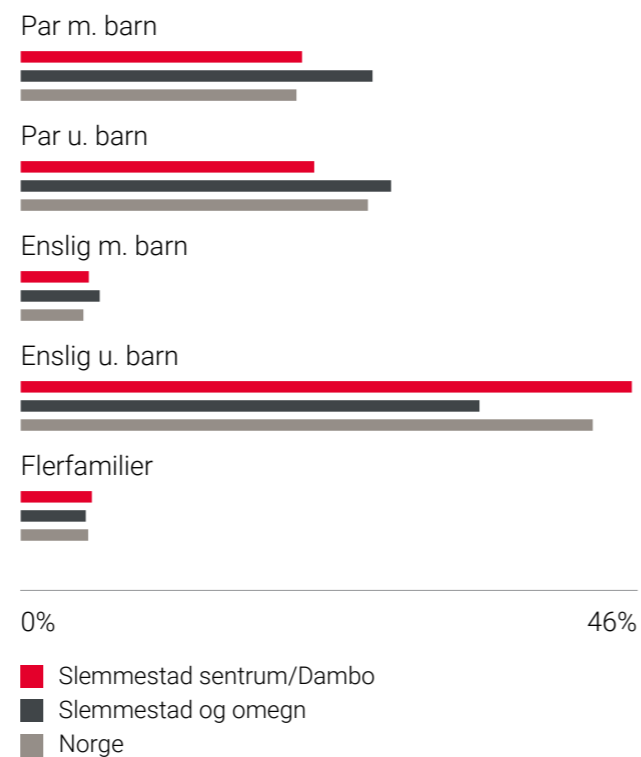
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter 2 min 
-  Boots apotek Slemmestad 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

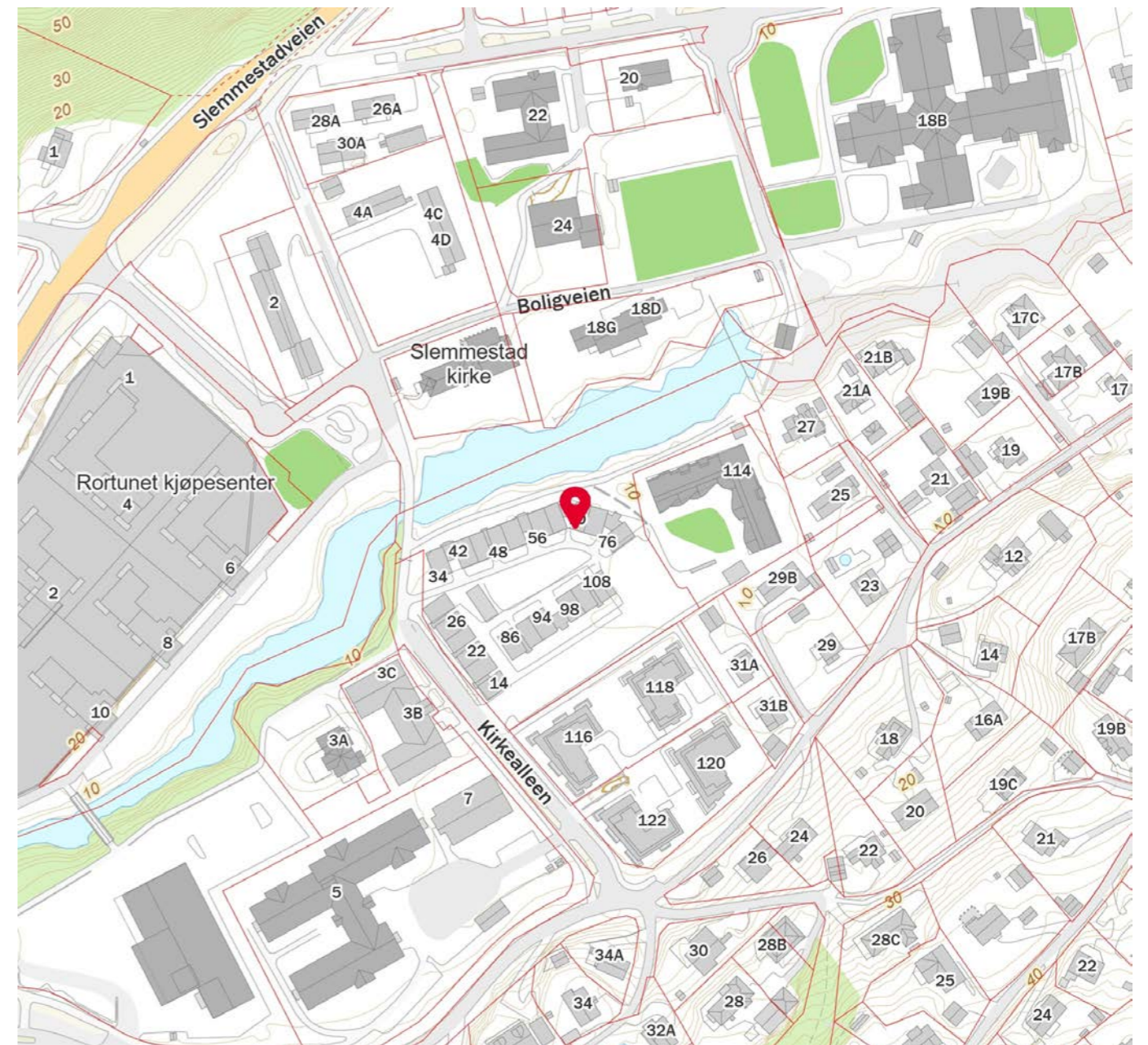
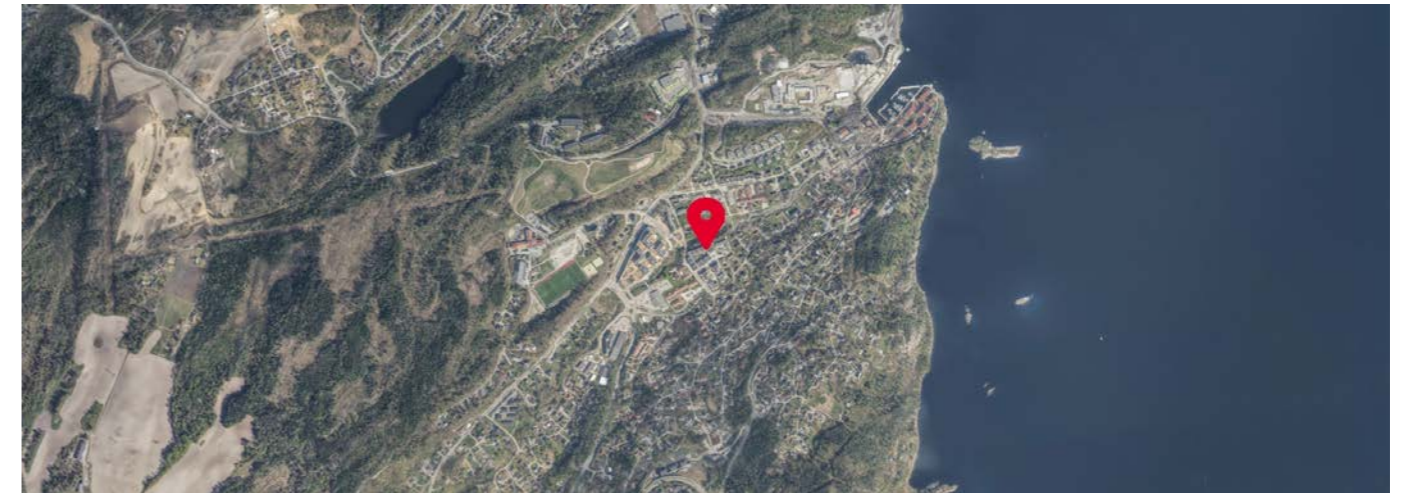


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Eie Asker
v/Mathias Carlsen
Asker, 1383 ASKER
E-post: mc@aktiv.no

Deres ref.: kirkealleen 68 . Vår ref.: 5795-1-35

Dato: 16.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Rortunet Boligsameie
Organisasjonsnr: 891571682
Seksjonseier: Stenborg (bo), Unni Kilde
Medeier:
Leilighetsnummer: 35
Adresse: Kirkealleen 68, 3470 SLEMMESTAD
Seksjonsnummer: 35
Gnr. 240
Bnr. 206

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 79074805.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Styret ønsker oppgitt ny eiers e-postadresse til bruk i det interne informasjonssystemet i selskapet. E-postadressen kan sendes selskapet på rortunet@styrerrommet.no.
- Vann og avløp er ikke inkludert i fellesutgiftene. Dette blir fakturert direkte til hver enkelt eier.
- Det er kun renovasjon som dekkes av ""kommunale avgifter"".

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 569,35,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 569,35	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 672,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	43 285,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin William Vatland Johansen pr. e-post: robin.william.johansen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Jan Carho, e-post: rortunet@styrerrommet.no

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

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

Styrets kontakinfo: rortunet@styrerrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ordinært årsmøte i Rortunet Boligsameie

Møtedato: 08.04.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Slemmestad Eldresenter. Boligveien 24, 3470 Slemmestad

Til stede: 10 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 11 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Johansen.

Møtet ble åpnet av Jan Carho.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Robin Johansen foreslått.

Vedtak: Valgt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Robin Johansen foreslått. Som protokollvitne ble

Egil Smådal foreslått.

Vedtak: Valgt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Jan Carho foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som styremedlem for 2 år, ble Karin Kolmannskog foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

C Som varamedlem for 2 år, ble Iselin Lyberg Topp foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Iselin Lyberg Topp foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 18:25. Protokollen signeres av

Møteleder

Navn: Robin Johansen /s/

Fører av protokollen

Navn: Robin Johansen /s/

Protokollvitne 1

Navn: Egil Smådal /s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Jan Carho	2024-2026
Styremedlem	Anne Marie Nilsen	2023-2025
Styremedlem	Karin Kolmannskog	2024-2026
Varamedlem	Egil Smådal	2023-2025
Varamedlem	Iselin Lyberg Topp	2024-2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5795

Rortunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Rortunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2024 kl. 18:00, Slemmestad Eldresenter. Boligveien 24, 3470 Slemmestad..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Rortunet Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen fra OBOS foreslås som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Robin Johansen foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONEVALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER

4 av 19

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Jan Carho Heimansåsen 6, 3470 Slemmestad 2025 -2026

Som styremedlem for 2 år foreslås:

Karin Kolmansskog Kirkealleen 94, 3470 Slemmestad 2025 - 2026

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Styremedlem Anne Marie Nilsen Kirkealleen 8 B, 3470 Slemmestad 2023 – 2025

B. Som varamedlem for 2 år foreslås:

Iselin Lyberg Torp Kirkealleen 72, 3470 Slemmestad 2025 - 2026

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

Egil Smådal Kirkealleen 80, 3470 Slemmestad 2023 - 2025

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Iselin Lyberg Topp Kirkealleen 72, 3470 Slemmestad 2024 – 2025

I valgkomiteen for Rortunet Boligsameie

Iselin Lyberg Topp

Espen Walter Haugan

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Carho

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Karin Kolmansskog

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Iselin Lyberg Torp

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Iselin Lyberg Topp
-

5 av 19

ÅRSRAPPORT FOR 2023**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Carho	Heimansåsen 6
Styremedlem	Stian Jacobsen	Kirkealleen 96 C
Styremedlem	Anne Marie Nilsen	Kirkealleen 8 B
Varamedlem	Karin Kolmannskog	Kirkealleen 94
Varamedlem	Egil Smådal	Kirkealleen 80

Valgkomiteen

Espen Walther Haugan	Kirkealleen 100
Iselin Topp	Kirkealleen 72

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Rortunet Boligsameie

Sameiet består av 56 seksjoner.
Rortunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 891571682, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
240 206

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

Rortunet Boligsameie har ingen ansatte etter 1. november 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har i perioden fra januar 2023 og ut året vært avholdt 9 styremøter hhv 06.02.23, 21.02.23, 11.04.23, 04.05.23, 19.06.23, 28.07.23, 18.08.23, 22.09.23 og 26.10.23.

Avtalen sameiet inngikk med Ohmia Charging AS om levering av ladeabonnement for 23 oppstillingsplasser for el-bil fungerer bra, men det er fortsatt flere ledige ladebokser.

- Alt inkludert i et ladeabonnement
- Kostnadsfri bytte av ladeteknologi ved feil eller større teknologiske skifter
- Ohmia Plug-and-play
- Ingen etableringskostnad
- Ingen bindingstid
- Et forutsigbart og rimelig ladeabonnement · Strøm, nettleie og effektledd inkludert
- Kundeservice med god responstid

De nedgravde søppelcontainere fungerer fortsatt bra, med dessverre blir det hensatt diverse søppel som Renovasjonsselskapet ikke fjerner. Dette medfører ekstraarbeid for vaktmester og tilleggskostnader. Renovatør som tømmer glass og metallemballasje melder om ofte mye feilsortering i denne fraksjonen forårsaket for stort innkast i denne Moloken. Feilsortering gjelder dagligvareposer og papp og papir og andre gjenstander som ble kastet i oppsamleren. Sameiet er derfor pålagt å lage innkastbegrensning til dyppopp-samler til glass og metallemballasje. Nedgravde avfallsløsninger har behov for jevnlig renhold og vedlikehold og service minst en gang i året. Molokk / sekk til restavfall var revnet i oppheng grunnet slitasje og ble byttet samtidig. Oppdraget ble utført av firma NordRen på vegne av Asker kommune.

Årets dugnad ble avholdt 27. april med bra fremmøte.

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS om «Nullstilling» av grøntanlegget som inneholdt følgende:

Kantklipping og luking rundt alle buskfelt, samt luking i buskfelt
Luke og sprøyte rundt bygninger på singel/elvestein og i grusveier på tunet
Nedskjæring av forvokste busker og hekker
Beskjæring av øvrige busker og rydde langs gjerde mot barnehage/gangvei
Beskjære og stamme opp plantede trær på fellesarealet

Knut Rasmussen har i flere år utført brøyting/strøing for sameiet, men varslet at han dessverre ikke kunne forsette å utføre oppdraget med brøyting/strøing for sameiet. Sameiet har derfor inngått ny avtale om brøyting/strøing for vinteren 2023/2024 med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS i samarbeide med Utforskeren Barnehage, Sameiet Garatun og Tannlege i Doktorgården.

Sameiet har svært begrenset plass for deponi av snø og bortkjøring av snø vil ved store snøfalls mengder bli en økonomisk belastning for sameiet. Derfor valgte styret å benytte 3 gjeste-parkeringsplasser om vinteren til snødeponi.

Vaktmesterarbeider har vært utført på deltid av Espen Haugan, som valgte å si opp sitt arbeidsforhold med sameiet per 31. oktober 2023.
Styret valgte å innhente tilbud på vaktmestertjenester eksternt og sameiet inngikk avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS iht følgende oppgaver:

Sameiet besøkes i fast rutine 1 gang pr uke
Blåse uteområde ved behov
Søppelplukk – d.v.s. sneiper, papir og lignende plukkes på sameiets eiendom besøksdag

Tømming av utvendige søppelkasser
 Tilse at søppelcontainerne er riktig plassert og område rundt er ryddig
 Tilse at atriumområde er ryddet og at griller, bålpanne, parasoller, utemøbler behandles og oppbevares tilfredsstillende
 Sørge for tilfredsstillende oppbevaring og vedlikehold av vannslanger, arbeidsredskap, verktøy samt at det er ryddig og oversiktlig i vaktmesterboden
 Visuell kontroll av bygningsmasse, rapportere ved avvik
 Sørge for at gruskasser fylles opp ved behov
 Gressklipping av fellesområde ca hver 10 dag i mai, juni og juli mnd, deretter ca hver 14 dag ut sesongen
 Kantklipping hver 3 gang vi klipper
 Håndmåking av gangvei foran boder og husrekkene, 3 stk samt rundt søppelcontainerne og fra vei inn mot hus ved min. 5 cm snøfall, samt strøing når det er generelt glatt i området. Gjelder alle dager gjennom vinterhalvåret. Kunden må stå for grus og gruskasser til håndstrøingen. Hvis det skulle komme mer enn 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøksdag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking for.

Firesafe AS har utført kontroll av sprinkleranlegg, montert dekkskiver på sprinkler og sidewall i de siste 11 leilighetene per 15.08.23, i tillegg til sentralen.

Etter ønske fra beboerne er det kjøpt inn 2-to nye hagebenker, 1-en stor kullgrill og 2-to nye kulegriller.

Ytre takspærre på balkong i Kirkealleen 62 og 72 er skiftet på grunn av råteskade. Videre er det reparert råteskader på boder for leiligheter i A-bygget.

Samtlige 56 postkasser er skiftet ut.

Fredtidige planer:

Utbedring av nedløpsrør fra takrenner som er skadet.
 Rens og reparasjon av takrenner.
 Bytte rekkverk ved trappeoppganger hvor det er nødvendig.
 Stolper for balkonger skal kontrolleres av fagpersoner.
 Utbedre vannlekkasje i bod og på loft.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 459 837.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker kommune varsler økning av renovasjon med 4,2%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Rortunet Boligsameie har ingen lån

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RORTUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RORTUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2023Resultatregnskap 2023Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TG555-SEIDW-VOCWK-GNY18-WSF16-BYMOM

Penneo Dokumentnøkkel: TG555-SEIDW-VOCWK-GNY18-WSF16-BYMOM

RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 581 024	1 437 592	1 573 000	1 660 000
Innbetalinger		0	4 094	0	0
Andre inntekter		0	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 581 024	1 445 686	1 573 000	1 660 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-55 503	-83 269	-84 600	-5 000
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 243	-8 380	-8 000	-9 000
Andre honorarer		-5 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-104 565	-100 530	-105 500	-111 000
Konsulenthonorar	6	-7 327	-11 993	-25 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-308 672	-144 292	-325 000	-296 000
Forsikringer		-274 361	-227 028	-250 000	-302 000
Kommunale avgifter	8	-211 100	-197 552	-224 000	-227 000
Energi/fyring		-5 429	-12 807	-78 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 056	-214 509	-225 000	-282 000
Andre driftskostnader	9	-140 619	-52 483	-107 500	-248 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 495 874	-1 152 843	-1 532 600	-1 610 500
DRIFTSRESULTAT		85 150	292 843	40 400	49 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	94 537	54 194	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		94 537	54 194	0	0
ÅRSRESULTAT		179 687	347 037	40 400	49 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		179 687	347 037		

RORTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 891 571 682, KUNDENR. 5795

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 960	10 764
Kundefordringer		0	10 070
Forskuddsbetalte kostnader		71 079	65 023
Andre kortsiktige fordringer	11	2 684	11 148
Driftskonto OBOS-banken		702 671	548 312
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	2 397
Sparekonto OBOS-banken		659 824	642 455
Sparekonto OBOS-banken II		1 078 245	1 030 441
SUM OMLØPSMIDLER		2 519 464	2 320 610
SUM EIENDELER		2 519 464	2 320 610
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 459 837	2 280 149
SUM EGENKAPITAL		2 459 837	2 280 149
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 622	25 891
Leverandørgjeld		11 871	3 120
Skyldige offentlige avgifter	12	740	4 660
Annen kortsiktig gjeld	13	5 394	6 791
SUM KORTSIKTIG GJELD		59 627	40 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 519 464	2 320 610
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 29.02.2024
Styret i Rortunet Boligsameie

Jan Carho /s/ Stian Jacobsen /s/ Anne Marie Nilsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 489 512
Felleskostnader	91 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 581 024

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-32 227
Påløpte feriepenger	-4 253
Arbeidsgiveravgift	-19 023
SUM PERSONALKOSTNADER	-55 503

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 243.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 327
SUM KONSULENTHONORAR	-7 327

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-108 055
Drift/vedlikehold VVS	-14 110
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-132 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 543
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-27 286
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-439
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-308 672

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-211 100
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 100

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Container	-7 353
Driftsmateriell	-1 011
Vaktmestertjenester	-24 406
Snørydding	-78 832
Andre fremmede tjenester	-885
Trykksaker	-2 397
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 600
Andre kontorkostnader	-2 475
Porto	-1 360
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 263
Bank- og kortgebyr	-3 159
Velferdskostnader	-4 377
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 619

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	65 173
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	445
Kundeutbytte fra Gjensidige	25 672
SUM FINANSINNTEKTER	94 537

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rest til gode for mye utbetalt lønn	1 216
Tilbode arbeidsgiveravgift	1 468
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 684

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift feriepenger	740
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	740

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 247
Fakturagebyr	-147
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 394

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79074805. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Installasjon av 10-ti reduksjonsventiler ble vanntrykket redusert til 4,5 bar.

2020 Sameiet inngikk avtale med Trestandard Malermester AS om vask og beisning av terrasse gulv ved inngangspartiene og etter avtale vil 2 strøk bli utført våren 2021.

2019 Alle fem lysarmaturer i fellesområdet er skiftet ut til nye LED-lamper. Nedfalne trær langs bekkekanten er fjernet, i tillegg er det rydde opp langs bekken. Skjeve / nedsigde rekkverk / gelender på ute balkonger er rette opp i vater.

2017 Gartner/hagearbeid, maling utvendige boddører, diverse.

2016 Maling av fasader C-bygget.

2015 Maling av fasader A-bygget og B-bygget, samt uteboden.

2014 Nytt avfallsanlegg. Nedgravd system.

2013 Utbedret uteboden mot vann inntrengning. Utbedret redskapsrom/bod, ny rulleport m.m.

2012 Avholdt 5 års befarung. Diverse arbeider utført.

2009 Rehabilitering på baderoms gulv i en del leiligheter. Reparert varmelekkasjer og lignende i en del leiligheter. Montert utelys i atrium. Oppmontert parkeringsskiltingssystem/ oppmerket parkeringsplasser. Ytterligere utplantering busker/trær.

2008 Avholdt 1 års befarung. Påvist feil på så og si samtlige bad - feil avrenning på bad samt utette dusjkabinetter. Bygget utvendig vaktmesterbod.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 5795 Selskapsnavn: Rortunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

18 av 19

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Ordens- og trivselsregler for Rortunet boligsameie (RBS)

Utarbeidet av styret 15.05.2007

Rortunet boligsameie skal være et trivelig sted å bo og oppholde seg på. Det legges vekt på trivsel, gode naboforhold, omtanke for hverandre og rene og trivelige omgivelser.

Beboerne plikter å følge ordensreglene og for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

1. Støy.

Fra kl. 22.30 til kl. 08.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Ellers i døgnet ingen unødig sjenanse verken i eller utenfor leilighetene.

Vær oppmerksom på at høylytt musikk og tale fra verandaene vil kunne forstyrre andre beboere.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annet støyende redskap er ikke tillatt innenfor leilighetene mellom kl. 22.00 og 08.00.

Søn- og helligdager skal ingen form for arbeide/oppussing forekomme.

Meld fra til naboer hvis det er behov for å fravike denne bestemmelse.

Tørring av tøy på verandaene må skje uten sjenanse for naboene.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på verandaene slik at røykutvikling/lukt som kan være til sjenanse for andre beboere unngås. Det henstilles i så fall om å benytte elektrisk eller gassdreven grill.

2. Husdyrhold.

Husdyr er tillatt, men klage på husdyr er å betrakte som klage på beboer.

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

3. Avfall.

Søppeposer, papir og lignende skal kildesorteres, igjenknyttes/lukkes og kastes i dertil egnede søppelkasser iht. instruks fra RfD.

Større gjenstander, rester etter oppussingsarbeide, tømning av leiligheter og lignende må bringes bort på eget initiativ/kostnad. Slikt avfall må ikke hensettes i oppganger/fellesareal.

4. Renhold.

Renhold av trapper, gelendre og lignende inngår i vedlikeholdsplanen for sameiet og skal ikke utføres av den enkelte beboer.

Sørg for at snø fjernes fra verandaene og at slukene alltid er åpne.

5. Trappeoppganger.

I oppgangene kan man sette fra seg rullator, barnevogn og sykler forutsatt at det ikke er til hinder for flukt ved eventuell brann. Mindre leker og andre gjenstander skal ikke hensettes i trappeoppgangene.

6. Utvendige montasjer.

Boligsameiet benytter seg av fellesanlegg og det er ikke anledning å montere parabolantenner og lignende. Endringer på verandaer i form av tildekning og lignende må avtales med styret av hensyn til enhetlig fasade.

7. Byggetekniske forandringer.

Styret skal ha skriftlig søknad ved byggetekniske forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, rehabilitering av leiligheter/næringslokaler og lignende.

Oppslag på dører, vegger og lignende må ikke finne sted uten at det er innhentet samtykke fra styret. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.

Blomsterkasser må ikke henges på utsiden av rekkverk på veranda.

Om en ønsker å gjøre byggetekniske forandringer skal plan- og bygningssetaten kontaktes for godkjenning. Endringer i våtrom krever bruk av autorisert håndverker og arbeidet utføres etter gjeldende våtromsnorm.

Brudd på ovennevnte bestemmelse vil kunne medføre erstatningsansvar ved skade på bygningsmassen, eventuelt vil styret kunne forlange at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Boligsameiets vedlikeholdsansvar kan også bortfalle.

8. Dugnad.

Ved dugnad ønsker styret at alle deltar – med å delta menes at en gjør arbeidsoppgaver som passer den enkeltes situasjon. Om en ikke har mulighet til å delta grunnet sykdom eller fravær, kan slektning/bekjent stille i beboers sted.

Ideen med dugnad er at vi tar et tak sammen og skaper et godt bomiljø.

9. Bruk av fellesarealer.

Det er forbudt å mate fugler/kaste mat ut av vinduet. Det er ikke lov å kaste papir, sneiper eller annet søppel fra seg på fellesarealet inne og ute.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg. Lek eller annen virksomhet på fellesområdet må ikke skje slik at beplantning og lignende skades.

10. Barn.

Barna skal ikke leke i trappeoppgangene og lignende.

Foreldrene er ansvarlig for å rydde opp etter barna sine ute i gården og i oppgangene.

Foreldrene skal ha tilsyn med barna sine når de leker på fellesarealene og er ansvarlig for at barna følger reglene.

11. Parkering.

Alle leilighetene og næringsbygget er tildelt bruksrett til parkeringsplass på utvendig felles parkeringsområde. Disse vil bli merket med leilighetsnummer og er reservert den respektive enhet.

I tillegg til dette er det oppmerket noen spesielle parkeringsplasser som er reservert besøkende/håndverkere og lignende. Sameiers parkering må ikke skje til fortrengsel for besøkende.

I kjøreveiene rundt husene er det kun tillat å stoppe for av- og pålastning. Den enkelte sameier er ansvarlig for å informere besøkende om dette.

12. Utleie.

Utleie skal forelegges styret til orientering med leietakers navn, telefonnr.og eventuelt e-post.

Eieren er ansvarlig ovenfor sameiet for skader, ulemper og økonomiske forpliktelser.

Det er opp til sameieren å treffe de nødvendige avtaler med leietaker, slik at disse blir overholdt og at leieren blir satt inn i husordensreglene.

13. Tiltak ved lengre fravær fra leilighet.

Sørg for at andre utfører eventuelle oppgaver beskrevet i disse husordensregler. Ved lengre fravær skru av strømmen til varmtvannsbereder, og sørg for at leiligheten er frostfri.

14. Beskjeder/meldinger fra styret.

Oppslag og meldinger fra styret vil bli oppslått på tavle ved servicebygget. Disse er bindende.

Styret i RBS

Winw/ROR/ordensregler

VEDTEKTER

for

Rortunet Boligsameie

org.nr. 891 571 682

Vedtektene er fastsatt ved etableringen av sameiet i 2007.
Revidert på ekstraordinært årsmøte 13.11.2018 iht. Eierseksjonsloven av
16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Rortunet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 5.2.2007.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 56 boligseksjoner på eiendommen. Gnr. 40 bnr. 206 i Røyken kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkongene er seksjonert inn som en del av hoveddelen. Seksjonerte tilleggsdeler består av 1 bod til hver seksjon.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

1

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

2

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

Alle seksjonseiere disponerer hver sin parkeringsplass på gateplan på sameiets fellesareal. Parkeringsplassene er oppmerket med leilighetsnummer. I tillegg disponerer sameiet 3 plasser for gjesteparkering.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantetingsrett og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del pr. seksjon i henhold til faktisk kostnad fra leverandør.

(6) Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/-leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i pkt. 6 skulle tilsi. Slik endring kan kun fastsettes hvis de seksjonseiere det berører uttrykkelig har gitt sitt samtykke.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre styremedlemmer samt to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Forvaltningen omfatter også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for 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. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller 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 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 opptreder ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

Begreper benyttet i vedtektene er i samsvar med Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65. For definisjoner av begrepene henvises det til Eierseksjonslovens §4.

11-2 Endringer i vedtektene

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

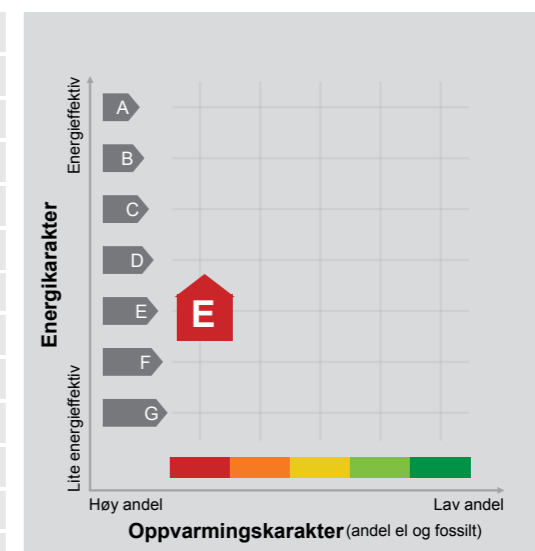
11-3 Generelle plikter

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

ENERGIATTEST



Adresse	Kirkealleen 68
Postnummer	3470
Sted	SLEMMESTAD
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	240
Bruksnummer	206
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23370093
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-65950
Dato	11.01.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Bruk varmtvann fornuftig
- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Platen til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



RØYKEN KOMMUNE
Kultur og tekniske tjenester

AREIV

Romerike Arkitekter AS
Postboks 166
2151 ÅRNES

Arkivkode	Vår ref.	Deres ref.	Dato
GNRB 40/206	S.nr: 06/2193 Sbh: GM L.nr.: 12964/07		29.08.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter Pbl § i bruk

BYGGEPLASS: Kirkealleen 8 3470 Slemmesad	SAK NR.: DS 412/06
ARBEIDETS ART: Blokk C	
TILTAKSHAVER: Sandum Prosjekter	
ANSVARLIG SØKER: Romerike Arkitekter AS	

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. SAK- forskrift §§ 19 og 30.

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av Pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

hele bygget

Følgende del av bygget

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Merknader:

Det vises til de opplistede mangler på kontrollerkjøringer.

Endelige koordinater og innmålingsdata av VA-anlegg skal innsendes for ferdigattest utstedes.

Gunnar Martinsen
Overing.



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Kirkealleen 68, 3470 SLEMMESTAD								

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 13 m² Arealbruk Offentlig eller privat tjenesteyting,Nåværende</p> <p>Delareal 1 760 m² Arealbruk Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende</p> <p>Delareal 4 382 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1</p> <p>Delareal 6 635 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

Delareal	1 502 m ²
Arealbruk	Blå/grønnstruktur,Nåværende
Delareal	9 909 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	9 909 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#4 KDP Slemmestad
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	702 m ²
KPHensynsonenavn	H370_2
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	23 m ²
KPHensynsonenavn	H370_1
KPFare	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
Delareal	9 909 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekst område
KPBestemmelseHjemmel	byggegrensler, utbyggingsvolum og funksjonskrav

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	062762756004A
Navn	Reguleringsendring Odalsjordet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8548/062762756004A_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 254 m² Formål Felles lekeareal Feltnavn FL1</p> <p>Delareal 829 m² Formål Bolig/Forretning Feltnavn Ba/N1</p> <p>Delareal 1 875 m² Formål Boliger Feltnavn Bb</p> <p>Delareal 1 707 m² Formål Friområde i sjø og vassdrag Feltnavn FVA1</p>

	Delareal 2 680 m ² Formål Boliger Felt navn Bc
	Delareal 580 m ² Formål Felles avkjørsel Felt navn FV2
	Delareal 337 m ² Formål Felles parkeringsplass Felt navn FA1
	Delareal 1 341 m ² Formål Park Felt navn F1
Id	062762756009
Navn	Ødegårdsmarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.08.1984
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8555/062762756009_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 51 m ² Formål Boliger
	Delareal 30 m ² Formål Friluftsområde i sjø/vassdrag
Id	062744
Navn	Odalsjordet gnr/bnr 40/235
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.08.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8057/062744_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 30 m ² Formål Felles avkjørsel Felt navn FA
	Delareal 62 m ² Formål Annet fellesareal Felt navn AFE Utdyp. annet fellesareal
Id	062720120281
Navn	Detaljregulering for Rortunet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.02.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/7845/062720120281_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 6 m ² Formål Naturområde i sjø og vassdrag Felt navn o_VNV1
	Delareal 35 m ² Formål Gang-/sykkelveg Felt navn o_SGS3
	Delareal 6 m ² RPHensynsonenavn H560 Sone med angitte særlige hensyn Bevaring naturmiljø
Id	062762756012
Navn	Slemmestad Butikksenter
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8563/062762756012_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 74 m ² Formål Gang-/sykkelvei
Id	062762756012A
Navn	Slemmestad butikksenter endring A
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2005
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/8566/062762756012A_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 11 m ² Formål Offentlig friområde Felt navn F1



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 240, Bruksnr 206, Seksjonsnr 35	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1703 Slemmestad
Veiadresse:	Kirkealleen 68, gatenr 21139	Valgkrets:	11 Slemmestad
(fra bruksenhet)	3470 Slemmestad	Kirkesogn:	1070503 Slemmestad og Nærnes
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.02.2007	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	55/3 110
Arealkilde:		Areal felles tomt:			9 909,3 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/240/206	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/240/206/0/1	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/2	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/3	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/4	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/5	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/6	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/7	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/8	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/9	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/10	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/11	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/12	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/13	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/14	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/15	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/16	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/17	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/18	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/19	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/20	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/21	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/22	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/23	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/24	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/25	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/26	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/27	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/28	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/29	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/30	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/31	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/32	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/33	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/34	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/35	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/36	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/37	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/38	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/39	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/40	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/41	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/42	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/43	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/44	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/45	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/46	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/47	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/48	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/49	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/50	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/51	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/52	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/53	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/54	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/55	0,0
		Mottaker	3203/240/206/0/56	0,0

Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/240/206	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/240/206/0/1	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/2	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/3	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/4	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/5	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/6	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/7	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/8	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/9	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/10	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/11	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/12	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/13	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/14	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/15	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/16	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/17	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/18	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/19	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/20	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/21	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/22	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/23	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/24	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/25	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/26	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/27	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/28	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/29	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/30	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/31	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/32	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/33	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/34	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/35	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/36	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/37	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/38	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/39	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/40	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/41	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/42	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/43	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/44	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/45	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/46	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/47	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/48	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/49	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/50	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/51	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/52	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/53	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/54	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/55	0,0
			Mottaker	3203/240/206/0/56	0,0

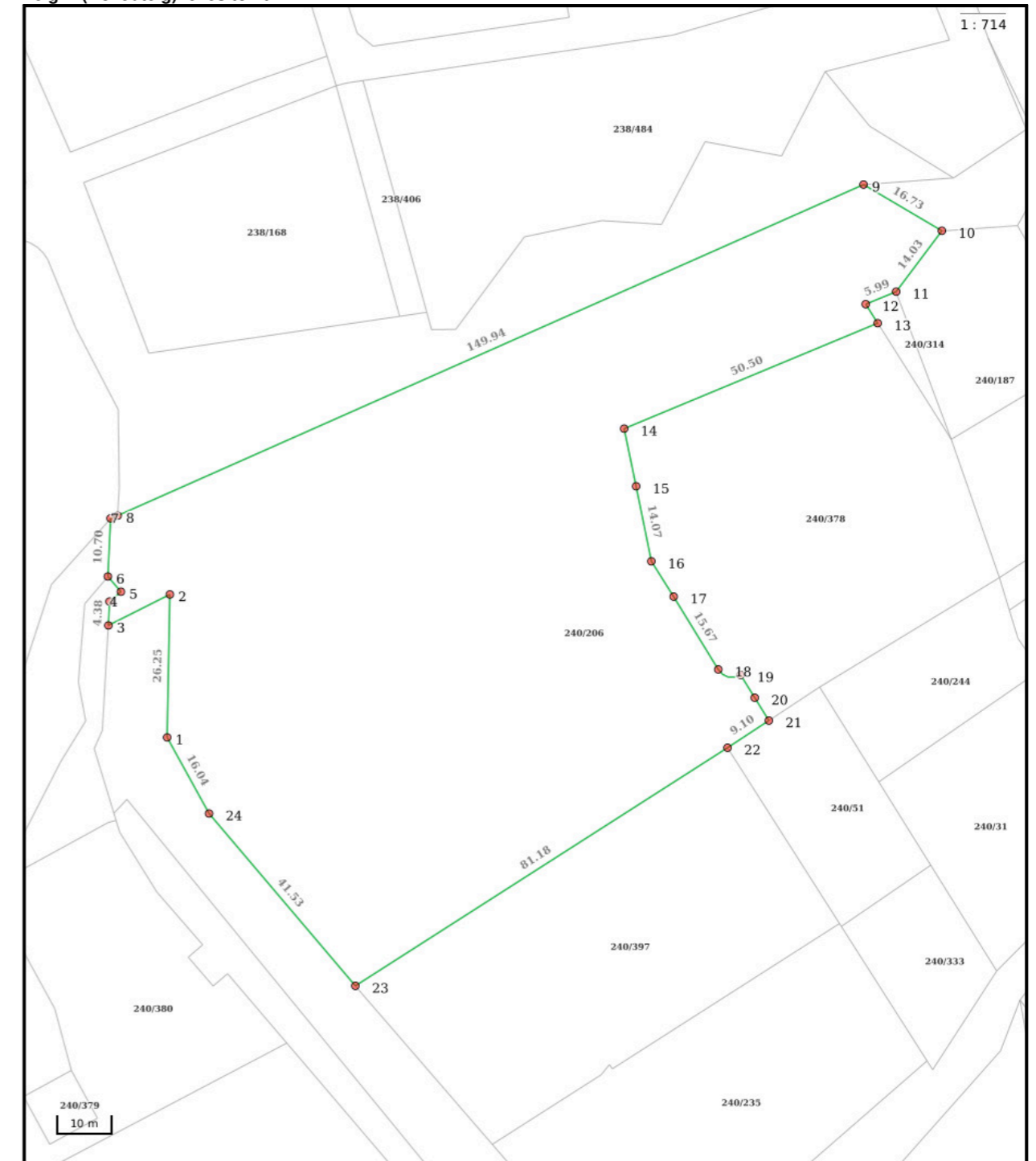
Bebbyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Kirkealleen 68	Bolig	45,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	600,0	Rammetillatelse:	04.10.2006				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 560,0	Igangset.till.:	04.10.2006				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	1 560,0	Midl. brukstil.:	29.08.2007				
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	29.08.2007				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	26				
Bygningsnr:	23370093			Antall etasjer:	3				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	10		600,0		600,0				
H02	10		600,0		600,0				
H03	6		360,0		360,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Oversiktskart



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

Areal og koordinater

Areal: 9 909,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 566,99	583 553,20	26,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
2	6 627 593,17	583 551,32	12,61m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
3	6 627 586,51	583 540,61	4,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 627 590,89	583 540,47	2,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
5	6 627 592,86	583 542,35	3,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 627 595,41	583 539,75	10,70m	Terrengmålt: Totalstasjon	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 627 606,10	583 539,30	1,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
8	6 627 606,76	583 540,49	149,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 627 679,72	583 671,48	16,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
10	6 627 672,54	583 686,59	14,03m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 627 660,63	583 679,17	5,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
12	6 627 657,84	583 673,87	4,05m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
13	6 627 654,62	583 676,33	50,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 627 631,04	583 631,67	10,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 627 620,69	583 634,82	14,07m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
16	6 627 607,23	583 638,93	7,65m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
17	6 627 601,10	583 643,51	15,67m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
18	6 627 588,54	583 652,88	4,76m	Terrengmålt	13	-3,00	Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
19	6 627 587,97	583 657,12	5,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
20	6 627 583,96	583 660,11	4,89m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
21	6 627 580,04	583 663,03	9,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
22	6 627 574,37	583 655,91	81,18m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 627 524,58	583 591,79	41,53m	Terrengmålt	13		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 627 553,71	583 562,19	16,04m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 16.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	240	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	35
Adresse	Kirkealleen 68, 3470 SLEMMESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	4 513,56 kr
Vann	4 288,50 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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
post@asker.kommune.no

Dato: 17.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	240	Bnr:	206	Fnr:		Snr:	35
Adresse:	Kirkealleen 68, 3470 SLEMMESTAD						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

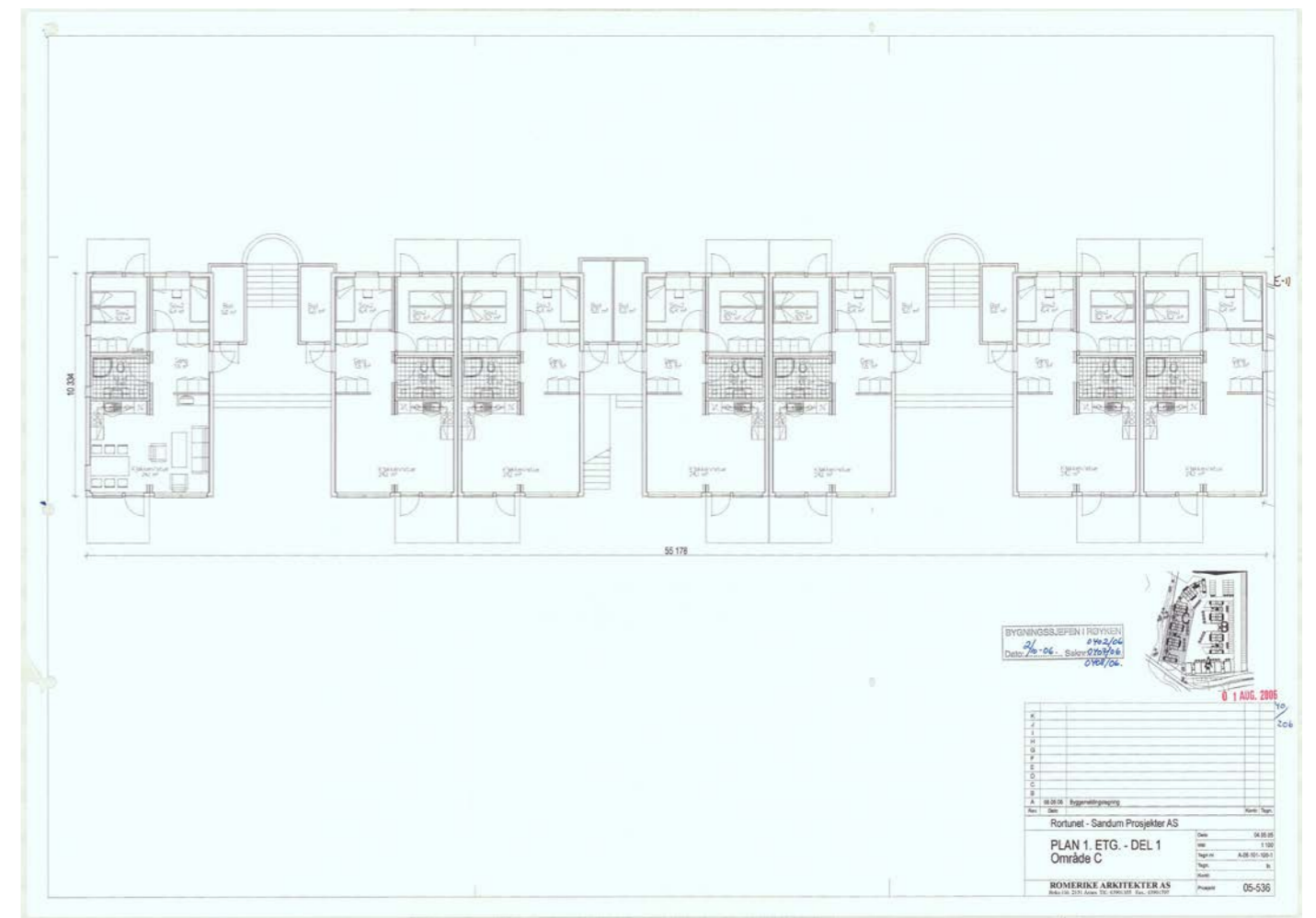
Priser og beregninger for vann og avløp:

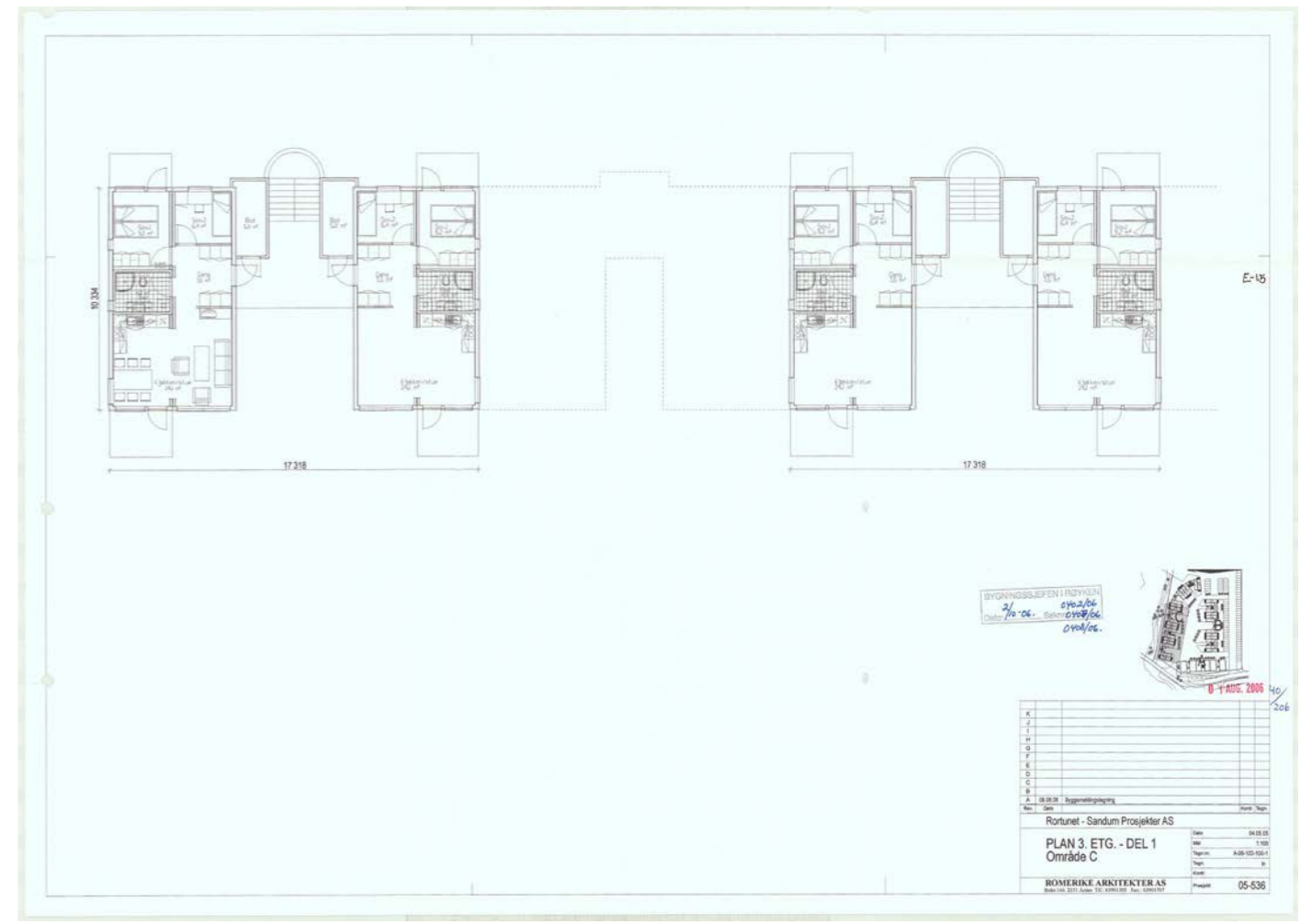
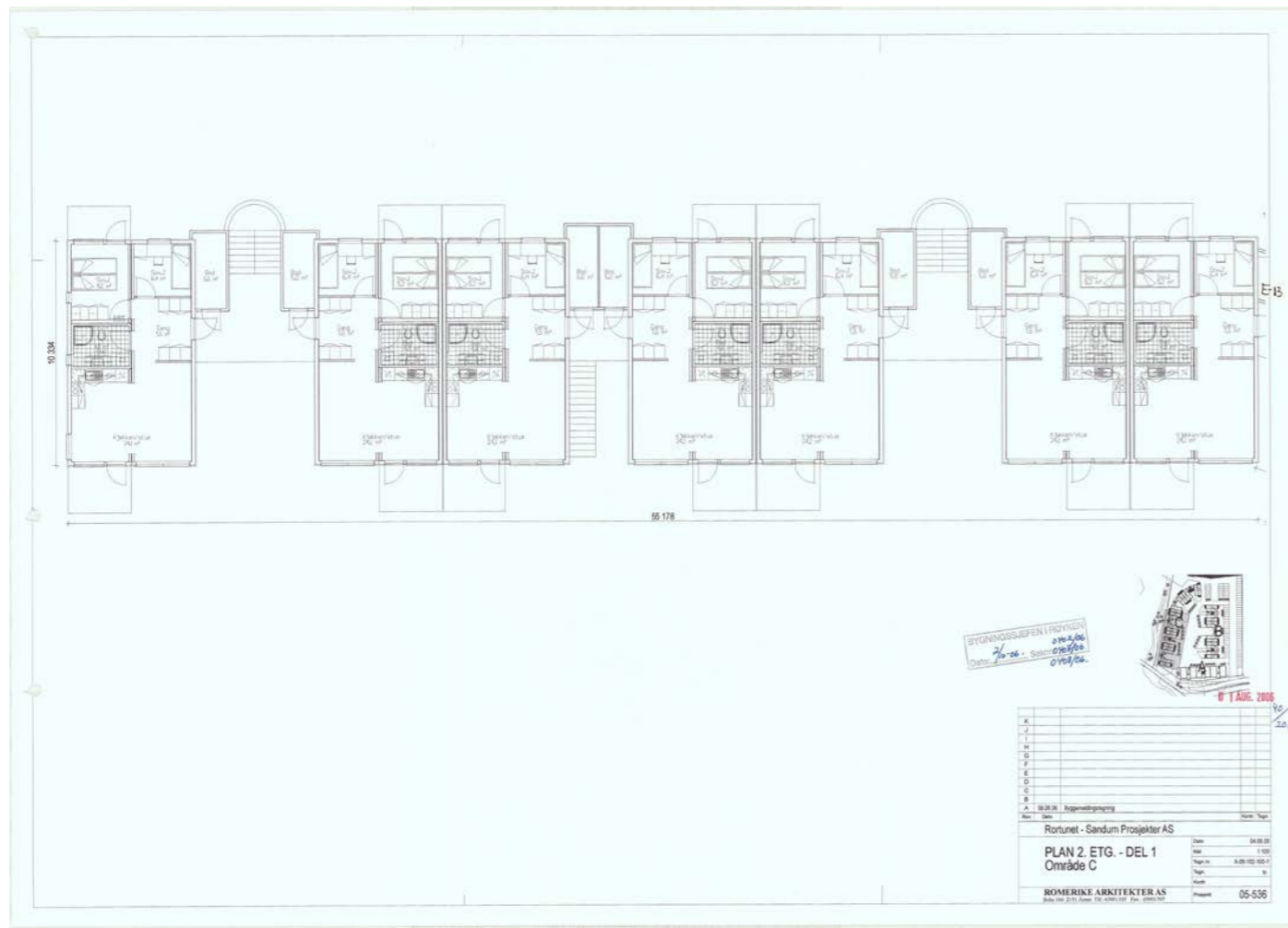
<https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/>

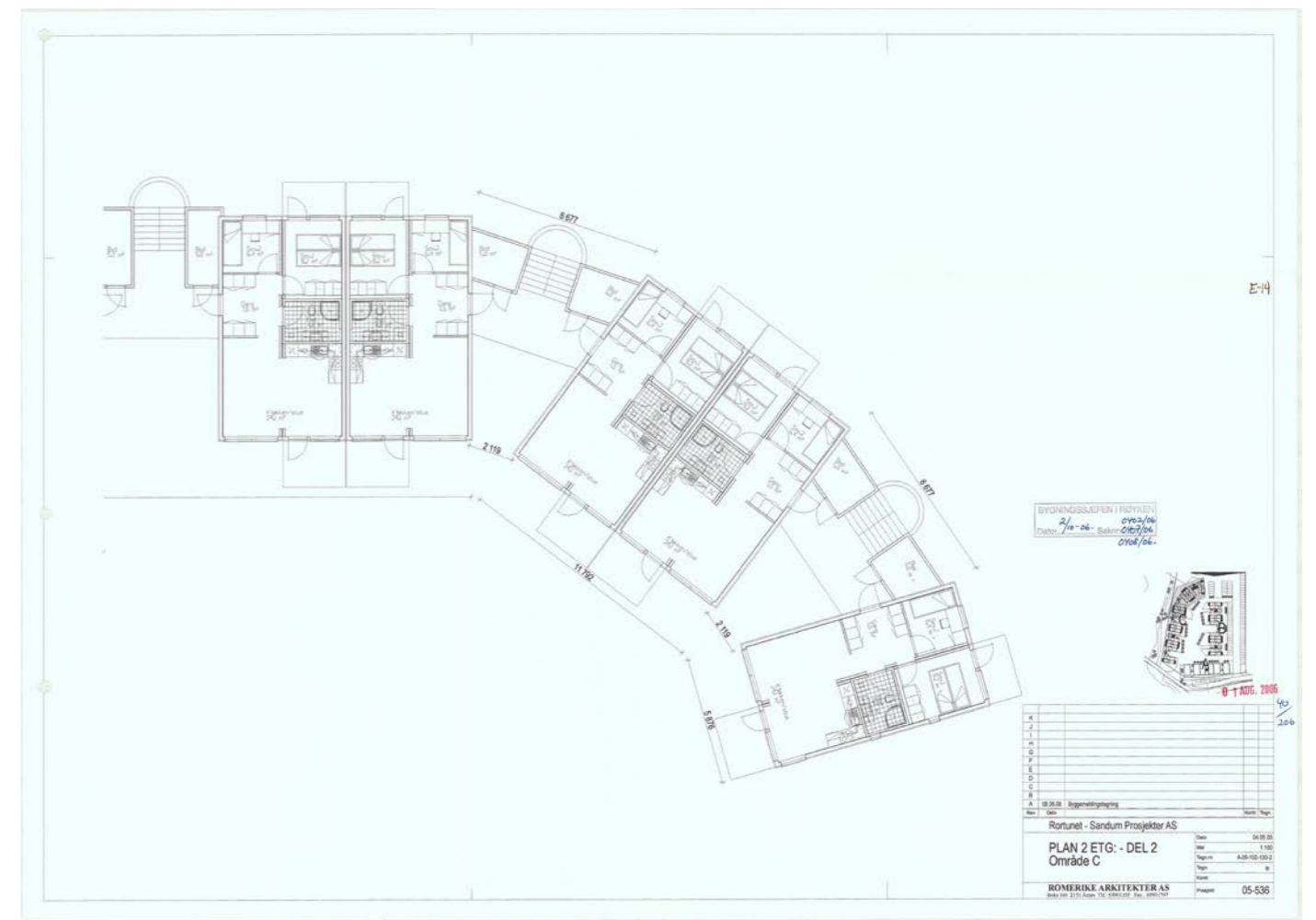
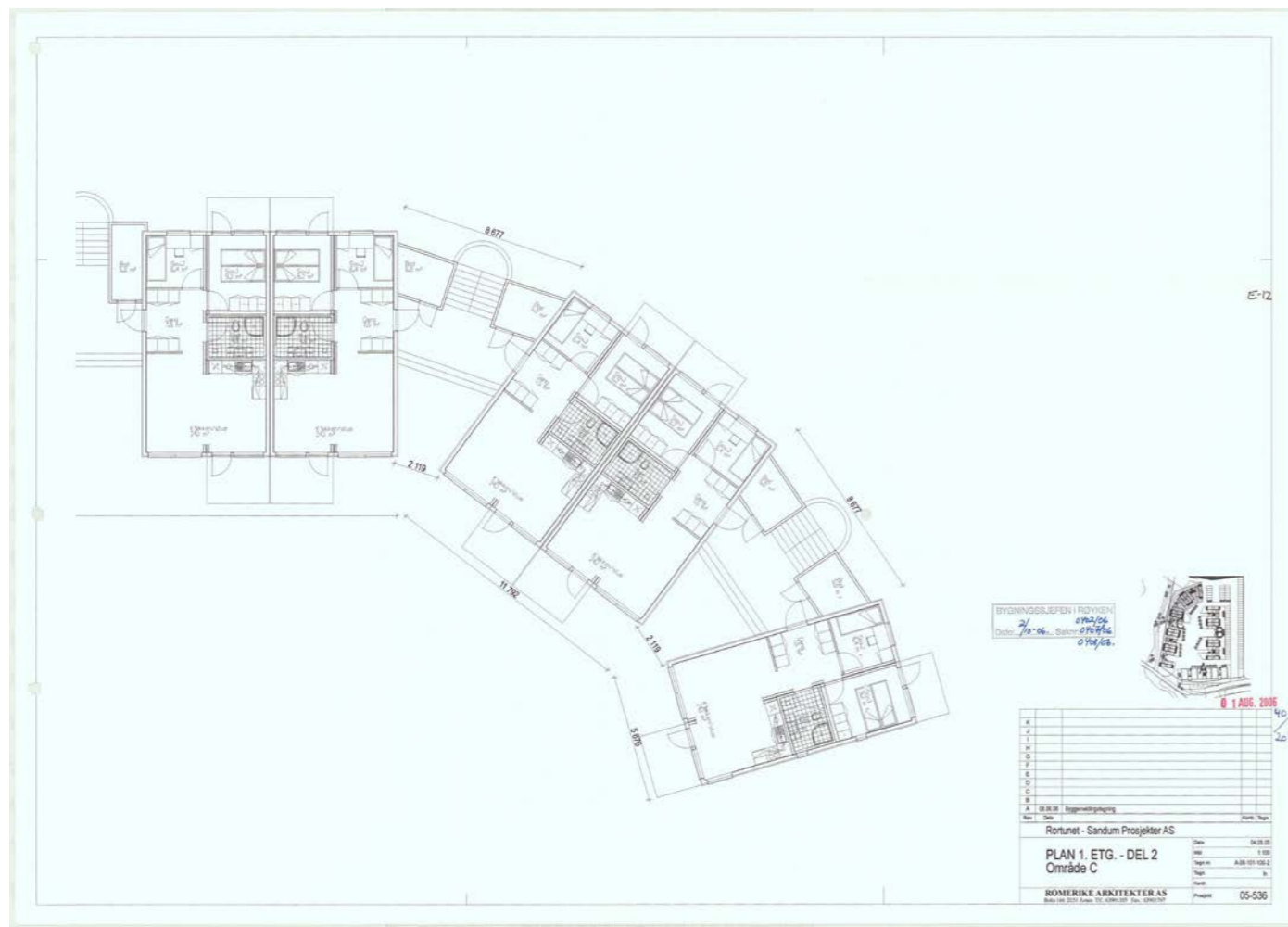
Vann/avløp

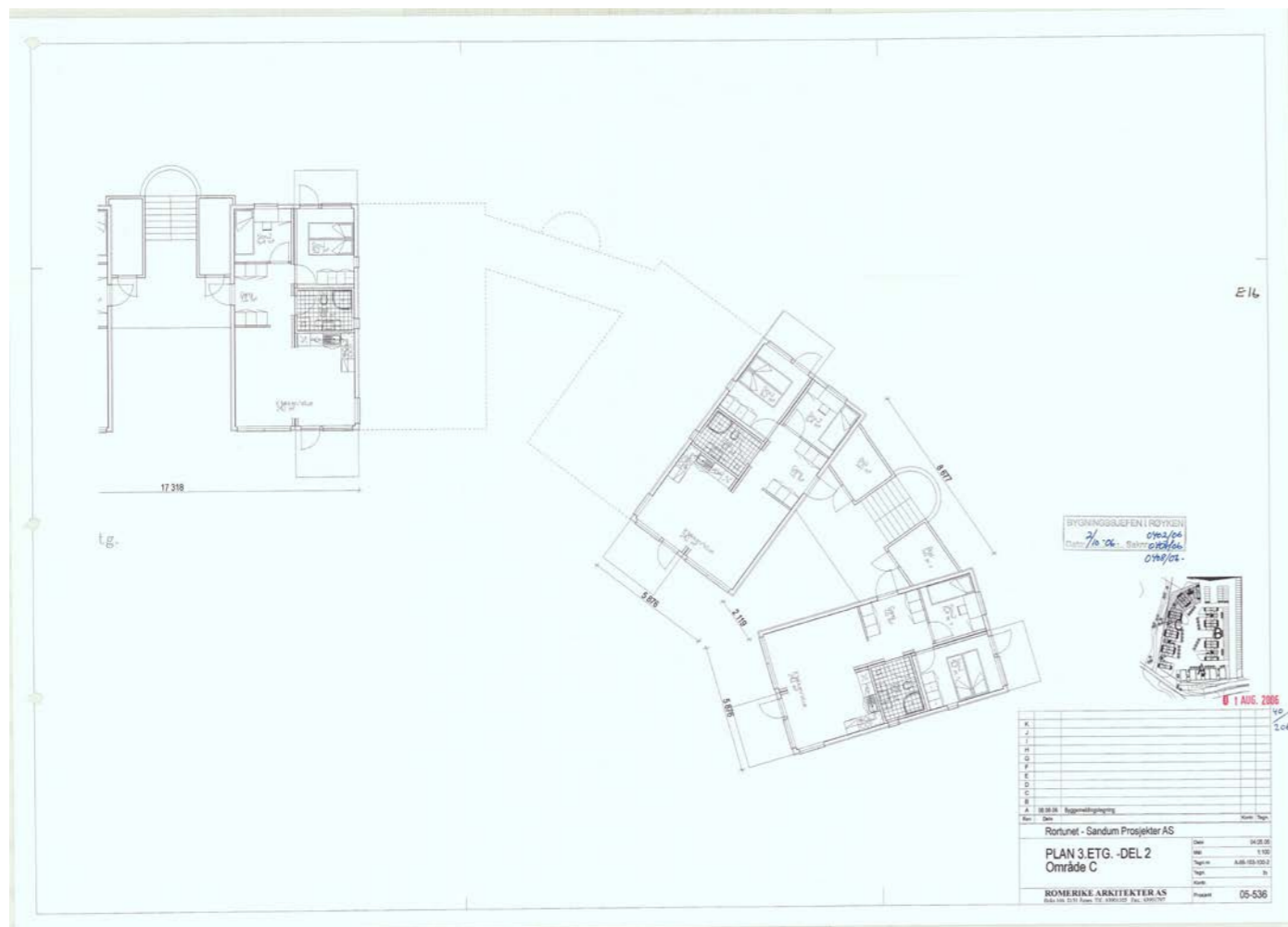
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input type="checkbox"/>
Ikke tilknyttet:		<input type="checkbox"/>

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









Bestemmelser til endring av reguleringsplan for **SLEMMESTAD BUTIKKSENTER**

Som vist på kart datert 26. august 2005

§ 1 FORMÅL

Området reguleres for følgende formål

Kombinerte formål	Forretning og kontor Bolig og kontor
Offentlig trafikkområde	Gang- og sykkelveg
Friområde	Offentlig friområde Friområde i sjø og vassdrag
Fellesområde	Felles lekeplass

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV OM TEKNISKE PLANER

Før utbygging kan finne sted, skal det være utarbeidet tekniske planer for veier, vann- og avløpsanlegg, samt skiltplan og plan for varelevering og avfallsinnsamling i henhold til krav fra ingeniøravdelingen, og som skal være godkjente av Røyken kommune. Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge geotekniske undersøkelser av området.

§ 2.2 BEBYGGELSENS UTFORMING

Bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling, og bygninger skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse. Områdene kan bebygges med frittliggende eller sammenbygde hus. Husene skal ha saltak eller liknende med takvinkel mellom 17 og 34 grader og maks gesimshøyde 8,0 meter regnet fra ferdig planert terreng. Taket kan bygges med arker og takoppløft.

§ 2.3 PARKERING

Parkeringsbehovet for butikkssenter, eldrecenter og boliger skal dekkes på egen tomt eller felles parkeringsplass. Det skal regnes 1 bilplass pr 50 m² brutto forretnings- og kontorareal, 1 bilplass pr 200 m² lagerareal og 1,5 bilplass pr. boenhet. Parkeringsplass i område F/K2 skal opparbeides med rabatter, og beplantes med busker/trær.

§ 2.4 STØY

Før bygging kan finne sted, skal utendørs ekvivalent støynivå på uteoppholdsarealer være mindre enn 50 dBA. Evt støyskjerming må skje i samsvar med plan, evt på egen tomt.

§ 2.5 ANNET

Planutvalget kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for omkringliggende bebyggelse, eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Brenning av emballasje eller annet avfall er ikke tillatt.

Sjenerende reklamelys eller annen sjenerende belysning tillates ikke. Reklameskilt tillates ikke plassert slik at de hindrer sikt, stenger utsikt eller virker sjenerende. Skilt tillates ikke plassert på tak eller høyere enn tilhørende

bygningers gesims.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDE – GANG- OG SYKKELVEI

Gang- og sykkelveien skal skilles fra parkeringsarealene med kantstein eller tilsvarende. Grøfter, fyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende utforming ved tilsåing og beplantning. Gang- og sykkelveien kan brukes som adkomst inn til området for bolig og kontor, men det skal ikke være åpning for kjøring til forretning- og kontorområdet på gang- og sykkelveien.

§ 4 FRIOMRÅDER

I friområdet tillates ingen form for inngrep utover det som planen viser. Tynningshogst eller parkmessig opparbeiding er tillatt.

§ 4 KOMBINERTE FORMÅL

§ 4.1 FORRETNING OG KONTOR

- I området kan det oppføres bygninger og anlegg for forretnings- og kontorformål, i inntil 2 etasjer.
- Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 40% av tomtens areal.
- Eksisterende miljøstasjon forutsettes fortsatt plassert i området.
- Adkomst til de regulerte områdene skal være fra Odalsveien.

§ 4.2 BOLIG OG KONTOR

I området skal det oppføres bygninger og anlegg for bolig- og kontorformål. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmasse. Gesimshøyde skal ikke overstige eksisterende bebyggelses høyder, målt i terreng og takvinkler og materialbruk må harmonere med denne. Ved vindusutskiftinger av den eldre bebyggelse, fornyelse av karakteristiske utvendige bygningsdetaljer, farger m.v., skal de opprinnelige detaljer opprettholdes eller tilbakeføres til relevant tidligere epokes byggestil. Fargebruken i ny bebyggelse skal underordne seg fargebruken på våningshuset. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30% av tomtens areal. Mønehøyden skal ikke overstige 23,5 m o h. Ved nybygging eller rehabilitering skal bygningsmyndighetene innhente uttalelser fra fylkeskonservatoren.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

Før det gis brukstillatelse for bygninger, skal regulerte gangveier langs formålsområdet opparbeides. Før det gis brukstillatelse til boliger skal lekeplass være opparbeidet med huske, sandkasse og benker eller tilsvarende.



Saksnr.: 15/333
Planid.: 20120281
Vedtaksdato: 17.12.2015

04.12.2015

PLANBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR GBNR. 38/176 MFL., RORTUNET

§ 1 Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å muliggjøre en videreutvikling og fortetting av Slemmestad sentrums randsone. Dette planlegges gjennomført både ved etablering av et nybygg for Rortunet kjøpesenter, samt etablering og fortetting av boliger både på og rundt senteret.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- bolig/forretning (BKB1)
- blokkbebyggelse (BBB1-4)
- uteopphold (BUT1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- kjøreveg (o_SKV1-5 og f_SKV1-2)
- fortau (o_SF1-4 og f_SF1-3)
- gang- og sykkelvei (o_SGS1-3)
- gangareal (f_SGG1)
- sykkelveg-/felt (o_SS1-3)
- torg (f_ST1)
- kollektivholdeplass (o_SKH1-2)
- parkering (o_SPA)
- annen veggrunn tekniske anlegg (o_SVT1)
- annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-5)

Grønnstruktur

- naturområde (GN1-4)
- friområde (GF1)
- vegetasjonsskjerm (GV1-3)

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- naturområde i sjø og vassdrag (o_VNV1)

Hensynssoner

- frisisiktsone (H140)
- ras- og skredfare (H310)
- bevaring naturmiljø (H560)

Bestemmelsesområde

- underjordisk parkeringsanlegg (#1-2)
- gangareal (#3)

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

§ 3 Byggetrinn

Bebyggelsen innenfor området BKB1 skal utgjøre byggetrinn 1. Området tillates delt inn i flere byggetrinn ved behov.

Bebyggelsen innenfor områdene BBB1-4 skal utgjøre byggetrinn 2. Området tillates delt inn i flere byggetrinn ved behov.

§ 4 Før tillatelse til tiltak

§ 4.1 Generelt

Før tillatelse til tiltak skal:

- alle arealer som blir berørt innenfor planområdet være sikret rett til erverv/bruk
- teknisk plan for tiltak på fylkesveg være godkjent av Statens vegvesen
- teknisk plan for kommunale veger samt vann, avløp og overvann foreligge
- trafiksikkerhetsplan for anleggsfasen foreligge
- redegjørelse på hvordan vannet som ledes ut i Bøbekken renses foreligge
- geoteknisk og hydrologisk undersøkelse foreligge
- det foreligge en tiltaksplan for miljøtekniske grunnundersøkelser
- plan som viser løsning for energiforsyning og plassering av trafostasjon foreligge
- miljøoppfølgingsplan for hele tiltaket foreligge
- støyfaglig utredning foreligge
- plan for underjordisk parkeringsanlegg foreligge
- utomhusplan foreligge
- skjøtselsplan foreligge

§ 4.2 BBB1-4

Før det gis tillatelse til tiltak for områdene BBB1-4 skal:

- første byggetrinn etter detaljreguleringen for Vaterland ha fått igangsettingstillatelse
- igangsettingstillatelse for samferdsels- og teknisk infrastruktur foreligge

§ 4.3 Bøbekken

Før det gis tillatelse til tiltak i bekken med tilhørende kantsoner som vist i plankartet, skal tiltaket godkjennes av Fylkesmannen i Buskerud.

§ 5 Før midlertidig brukstillatelse

§ 5.1 BKB1

Før midlertidig brukstillatelse for forretninger og boliger innenfor område BKB1 gis skal:

- felles nærlekeplass være opparbeidet
- støyskjerming på tak og øvrig støyreducerende tiltak, inkludert tiltak for gnr. 38 bnr. 129, 147, 362, 453 og 514, være opparbeidet
- underjordisk parkeringsanlegg og parkeringsplasser på terreng være opparbeidet
- o_SKV1, 3 og 5 være opparbeidet
- o_SF1-4 være opparbeidet
- o_SS1-3 være opparbeidet
- o_SVG1-4 være opparbeidet
- f_SKV1 og 2 være opparbeidet
- f_SF1-3 være opparbeidet
- f_ST1 være opparbeidet
- GF1 være opparbeidet
- GN1 og 4 være opparbeidet
- GV1 være opparbeidet

- o_SKV2 være opparbeidet eller sikret
- o_SGS1 være opparbeidet eller sikret
- o_SKH1 og 2 være opparbeidet eller sikret
- o_SVT1 være opparbeidet eller sikret

§ 5.2 BBB1-4

Før midlertidig brukstillatelse for boliger innenfor område BBB1-4 gis skal:

- felles nærlekeplass være opparbeidet
- støyreducerende tiltak være etablert
- gangareal innenfor #3 være opparbeidet
- underjordisk parkeringsanlegg være opparbeidet
- o_SKV4 være opparbeidet
- o_SPA være opparbeidet
- o_SGS2 være opparbeidet
- o_SVG5 være opparbeidet
- GV2 og 3 være opparbeidet
- GN2 og 3 være opparbeidet
- BUT1 være opparbeidet
- kollektivfelt i o_SKV1, i planområdets lengde, være opparbeidet eller sikret
- skal egen plansak for planfri kryssing av fv. 165 (Slemmestadveien) mot skole/idrettsanlegg, være igangsatt

§ 6 Før ferdigattest

§ 6.1 BKB1

Før det gis ferdigattest for området BKB1 skal:

- utearealene på taket være opparbeidet
- f_SGG1 være opparbeidet
- turveg, fra GF1 ned mot Slemmestad sentrum, være opparbeidet eller sikret

§ 6.2 BBB1-4

Før det gis ferdigattest for områdene BBB1-4 skal:

- gang- og sykkelvei langs Odalsveien, fra o_SGS2 til krysset Odalsveien/Kirkealleen, være opparbeidet eller sikret

GENERELLE BESTEMMELSER (pbl. § 12-7)

§ 7 Estetisk veileder

Estetisk veileder for Rortunet, datert 09.11.2015, er bindende for planområdet. Bebyggelsen og utearealer skal gis en utforming av god kvalitet og utformes slik at det samspiller både estetisk og bruksmessig. Den estetiske veilederen viser eksempler på løsninger som tilfredsstiller krav til funksjon, utforming og estetikk.

§ 8 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av fellesarealer og trafikkanlegg.

Ved nyplanting av fellesarealer skal det kun benyttes vekster med lite allergifremkallende pollenutslipp. Se for øvrig den estetiske veilederen.

§ 9 Differensierte leilighetsstørrelser

Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m².

Fordelingen mellom leilighetstyper skal være som følger:

- Maksimalt 20 % skal være 2-roms leiligheter.
- Maksimalt 50 % skal være 3-roms leiligheter.
- Resterende boliger skal være 4-roms leiligheter eller større.

§ 10 Avstand mellom bygninger

Mellom motstående bygninger og felles uteoppholdsareal skal høyde/lengdeforhold være minimum bredde >1 x høyde. Avstanden mellom motstående bygninger måles mellom bygningenes fasadeliv (-utkragede balkonger) som avgrenser felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom motstående balkonger skal dog ikke på noe punkt være mindre enn 12 meter.

§ 11 Støy

Innenfor planområdet gjelder grenseverdiene i retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012).

Det tillates avvik fra grenseverdiene under forutsetning av at:

- minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet har vindu mot stille side, dvs. en side som ikke overstiger $L_{den,55}$ dB. Herunder skal minimum 1 soverom ligge mot stille side. Se eksempler i den estetiske veilederen datert 09.11.2015.
- kravet til maks støy på utearealer gjelder for én av balkongene for boliger med to balkonger
- hver bruksenhet har lavere støynivå enn nedre grenseverdi for gul støysone for minimum 50 % av uteoppholdsarealene

Det tillates innglassing av støyutsatte balkonger.

Det skal utarbeides en støyfaglig utredning. Utredningen skal inneholde dokumentasjon på at grenseverdiene for støy overholdes, samt beskrive nødvendige støyreduserende tiltak. Utredningen for felt BKB1 skal også omfatte gnr. 38 bnr. 129, 147, 362, 453 og 514.

§ 12 Tekniske anlegg

Tekniske løsninger og tekniske behov/rom, trafo med mer, skal løses innen bygningsmassen. Containere og annet tillates heller ikke utenfor bygg. Tekniske installasjoner for området BKB1 skal inngå som en del av den totale utformingen.

Avfallshåndtering og varelevering skal skjermes mot omkringliggende bebyggelse mht. støy og innsyn.

Alle kabler som føres inn i området skal føres frem som jordkabler. Dette gjelder også internt i planområdet.

Det skal avsettes plass til ny nettstasjon inne i kjøpesenteret, samt innenfor område BBB1 eller 3.

Tekniske anlegg som skal overtas av Røyken kommune skal prosjekteres, utføres og overtas iht. kommunens overtakelsesprosedyre.

§ 13 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan i tråd med NS 3466 som skal redegjøre for:

- aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak
- hvordan støy og støvplager skal forebygges i anleggsperioden
- håndtering av overvann, lensevann og miljøfarlige kjemikalier i anleggsperioden. Vannkvaliteten i Bøbekken skal overvåkes i forkant av og under anleggsfasen.

§ 14 Skjøtselsplan

Det skal utarbeides en skjøtselsplan av fagkyndig biolog. Skjøtselsplanen skal beskrive hvordan vegetasjon skal bevares og beskyttes samt redegjøre for hvordan Bøbekken sikres før, under og etter tiltak.

Det må legges spesielt vekt på spredning av fremmede arter som kanadagullriss, sikring av kantsone samt fiskeyngel i yngleperioden. Dersom masser skal transporteres ut av området, må disse behandles på forsvarlig måte. Det stilles krav om rengjøring av maskiner og utstyr for å forhindre fare for spredning av svartelistede arter.

§ 15 Overvann

Overvann skal håndteres på egen grunn innenfor planområdet, som vist med eksempel i estetisk veileder. Overvannet tillates ledet til Bøbekken etter fordrøyning.

Redegjørelsen på hvordan vannet som ledes ut i Bøbekken skal renses, må beskrive risiko for forurenset overvann, samt redegjøre for avbøtende tiltak før vannet ledes ut i Bøbekken.

§ 16 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200. Takplan for kjøpesenter/bolig inngår som en del av utomhusplanen. Utomhusplanen skal vise:

- bebyggelsens plassering i plan og høyde
- bebyggelsens høyde målsatt ved inngangspartiet
- biloppstillingsplass på terreng
- kjøreveier og gangforbindelser med profiler og høydeangivelse
- koter med eksisterende og prosjektert terreng
- plassering av terrengforstøtning, trapper og ev. gjerder og avskjerming
- stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- utforming, opparbeidelse og utrustning av lekearealer
- plassering av ev. tekniske installasjoner og belysning
- eksisterende vegetasjon og markdekke som skal ivaretas
- sykkelparkering
- snølagring
- plassering av flagg/pyloner

§ 17 Illustrasjonsplan

Bebyggelse, utearealer og terreng skal plasseres og utformes etter de prinsippene som er vist på illustrasjonsplan datert 14.09.2015.

§ 18 Terrenginngrep

Terreng skal i prinsippet være som angitt på illustrasjonsplanen datert 14.09.2015.

Ved større avvik i høyder enn 1 meter fra illustrasjonsplanen, skal avvikene redegjøres for ved byggesøknad.

§ 19 Kulturminner

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

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

§ 20 Forretning/bolig, felt BKB1

§ 20.1 Formål

Innenfor området tillates etablering av forretning/kjøpesenter med tilhørende næring/kontor, bevertning og boliger med tilhørende parkering, tekniske anlegg, plasser, boder og lignende.

§ 20.2 Utnyttelse

Det tillates etablering av inntil 25 000 m² BRA handelsareal. Av dette kan maksimalt 1 500 m² BRA benyttes til bevertning.

Tekniske anlegg, varemottak og parkeringskjeller skal ikke medregnes i BRA. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Det vil si for bygninger med etasjehøyde over 3 meter, skal det *ikke* beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter.

Det tillates etablering av inntil 130 boliger på taket av forretningsarealene. Boliger på tak kan dekke inntil maksimalt 35 % BYA av det totale takarealet der det ligger forretningsarealer eller varemottak under.

§ 20.3 Høyder

Forretningsarealet/kjøpesenteret skal etableres på bakkeplan samt plan 2, og tillates med maksimal gesimshøyde på K+23.

Over K+23 tillates etablering av plantekar, vegetasjon, pergolaer, sol-, støy- og vindskjerming.

Boligene på taket skal oppføres med variasjon i byggehøydene, med naturlig trapping ned mot fasadelivene. Maksimal gesimshøyde er K+36, dersom ikke annet er angitt på plankartet. Inntil 30 % av bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde på K+39.

Heis- og trapperom samt tekniske installasjoner tillates inntil K+40,5.

For boligbebyggelse med maksimal gesimshøyde på K+30, tillates det etablert takterrasser. Maks 50 % av takflaten til disse boligene tillates bebygget med maksimal gesimshøyde K+33.

§ 20.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

20.4.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 50 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal etableres på bakken. Tilliggende friarealer, GF1 og GN1, kan medregnes i beregningen av MUA.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal uteoppholdsarealer være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

20.4.2 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet fra 50 m² BRA og større, skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller hage.

Hver boenhet under 50 m² BRA, skal ha minimum 3 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong/fransk balkong eller hage.

20.4.3 Nærlekeplass

Det skal avsettes minimum 1 000 m², ev. 2 x 500 m² felles nærlekeplass innenfor område GF1 og/eller på taket innenfor område BKB1 ved etablering av to lekeplasser. Utformingen av lekeplass fremgår av den estetiske veilederen.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal lekeplasser være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

§ 20.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene angitt på plankartet. Dersom ikke annet er angitt sammenfaller byggegrensen med formålsgrensen. Der hvor byggegrensen sammenfaller med formålsgrensene, kan bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen.

Det tillates etablering av sikringstiltak som spunt/forstøtningsmurer og lignende utover byggegrensene og formålsgrensene mot vegareal som vist på plankartet.

§ 20.6 Utforming

Bebyggelse skal utformes med variasjon, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging, jf. den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Fasade/tak skal utformes som en del av landskapet, og dempe byggets framtoning mot torget, Kirkealléen, Slemmestadveien og Sundbyveien.

Boliger på tak (over ca. K+23) skal utformes som lamellbebyggelse og/eller rekkehus. Bebyggelsen skal utformes slik at monotoni unngås.

Boligblokker på tak skal lande på terrenget der de stikker ut mot/møter kjøpesenterfasaden. Den delen som lander på terreng skal tas i bruk som oppgang til boliger etc., jf. den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Bebyggelsen kan ha flate tak. Takene over forretningsarealene skal utformes som et taklandskap, og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det tillates etablering av takhager, takterrasser og grønne tak (sedum-matter, gress og lignende).

Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- gress: vekstjordlag 0,4 m
- busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m
- busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m
- trær: vekstjordlag 1 m

Det skal tilrettelegges for opphold og variert utforming med vegetasjon og/eller møblering, vindskjerming, støyskjerming og klimatilpasning i tråd med estetisk veileder. Plassering, utforming av og høyder på støyskjermer skal dokumenteres ved byggesak. Støyskjerming på tak skal inngå som en integrert del av fasade-/gesimsutformingen.

Forretningsarealene skal ha kundeadkomst fra fasaden mot Slemmestadveien, f_ST1 samt fra områdene GF1 eller GN1 i direkte tilknytning til gangbroen.

Inn- og utkjøring skal etableres fra f_SKV1 og 2.

Skilting i forbindelse med kjøpesenteret, skal utføres i tråd med den estetiske veilederen og fremkomme på fasadetegninger ved søknad om igangsettingstillatelse.

§ 20.7 Parkering

20.7.1 Parkering for forretning

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per 100 m² forretningsareal (= minimum 250 plasser). Av disse plassene skal minimum 100 plasser være forbeholdt pendlerparkering/innfartsparkering.

Det skal avsettes minimum 1 sykkelparkingsplass per 200 m² BRA forretningsareal (= 125 plasser). Plasser for forretningsareal skal plasseres nær inngang, og minimum 1/3 av plassene skal etableres under tak.

20.7.2 Parkering for bolig

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per bolig.

Det skal avsettes 1 sykkelparkingsplass for hver 2-roms leilighet.

Det skal avsettes 2 sykkelparkingsplasser for hver 3-roms leilighet eller større. Minimum 50 % av sykkelparkeringen for boliger skal plasseres under tak i tilknytning til innganger, i parkeringskjeller eller ved boder.

§ 20.8 Avfallshåndtering

Det skal opparbeides felles avfallsstasjon for boligene, med plass til kildesortering. Avfallshåndtering for forretnings-/næringsvirksomhet skal skje innendørs, fortrinnsvis ved varemottak.

§ 21 BBB1-BBB4

§ 21.1 Formål

Områdene kan benyttes til blokkbebyggelse.

Inntil det etableres boliger på område BBB1, tillates dagligvare opprettholdt.

§ 21.2 Utnyttelse

Det tillates etablert inntil 90 boliger innenfor området.

Tillatt grad av utnyttning for de enkelte feltene fremgår av plankartet.

§ 21.3 Høyde

Det skal være variasjon i byggehøydene. Maksimal gesimshøyde er K+26, dersom ikke annet er angitt. Minimum 15 % av samlet bebyggelse skal oppføres med gesimshøyde på K+23. Inntil 30 % av samlet bebyggelse tillates oppført med gesimshøyde på K+29.

Heis- og trapperom samt tekniske installasjoner tillates inntil 1,5 m over tillatt gesimshøyde. Slike rom tillates plassert helt ut i fasadelivet.

Over K+23 tillates etablering av plantekar, vegetasjon, pergolaer, sol-, støy- og vindskjerming.

Mindre boder, sykkeltak el. som oppføres utenfor byggegrensen jf. § 21.5 tredje ledd, skal ha maksimal møne- og gesimshøyde på 3,5 meter.

§ 21.4 Minste uteoppholdsareal (MUA)

21.4.1 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 45 m² felles uteoppholdsareal per boenhet. Minimum 50 % av de felles uteoppholdsarealene skal etableres på bakken. MUA kan beregnes samlet for områdene BBB1-4.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal uteoppholdsarealer være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

21.4.2 Privat uteoppholdsareal

Hver boenhet fra 50 m² BRA og større, skal ha minimum 10 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong, takterrasse eller hage.

Hver boenhet under 50 m² BRA, skal ha minimum 3 m² privat uteoppholdsareal i form av balkong/fransk balkong eller hage.

21.4.3 Nærlekeplass

Det skal avsettes minimum 1 000 m², ev. 2 x 500 m², felles nærlekeplass innenfor og/eller i tilknytning til BUT1.

Dersom det blir søkt om brukstillatelse for boliger i perioden 1. november til og med 30. mars, skal lekeplasser være opparbeidet innen 30. september kommende vekstsesong.

§ 21.5 Byggegrense

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Dersom annet ikke er angitt, sammenfaller byggegrensen med formålsgrensene. Der hvor byggegrensen sammenfaller med formålsgrensene, kan bebyggelsen plasseres inntil formålsgrensen.

Det tillates plassering av støyskjermer utenfor angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1, 3 og 4 og GV2-3.

Mindre boder, sykkeltak el., kan oppføres utenfor angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3.

Underjordisk parkeringskjeller kan etableres utover angitte byggegrenser, men innenfor formålsgrensene, innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3.

Det tillates plassering av nedkjøringsrampe til parkeringskjeller utover byggegrenser og formålsgrenser.

Det tillates etablering av sikringstiltak som spunt/forstøtningsmur og lignende utover byggegrensene og formålsgrensene mot vegareal som vist på plankartet.

§ 21.6 Utforming

Bebyggelsen skal utformes med variasjon, men skal ha slektskap i materialvalg og volumoppbygging. Lange fasader skal utformes slik at monotonien unngås. Bygningsvolum skal være forskjøvet i forhold til hverandre. Det skal etableres passasjer/siktlinjer mellom bygningsrekkene, i tråd med illustrasjonsplan datert 14.09.2015.

Det tillates ikke ensidig nordvendte boenheter eller boenheter med kun nordvendt balkong.

Det skal etableres støyskjermer inne på området. Plassering, utforming av og høyder på støyskjermer skal dokumenteres ved byggesak.

Støyskjerming på tak skal inngå som en integrert del av fasade-/gesimsutformingen.

Ved etablering av underjordisk parkeringsanlegg skal det sikres tilstrekkelig overdekning for beplantning. Der tak på underjordisk konstruksjon skal beplantes, skal arealene overdekkes med et vekstjordlag med minimum tykkelse som angitt under:

- Gress: vekstjordlag 0,4 m
- Busker under 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,5 m
- Busker over 0,5 m høyde: vekstjordlag 0,7 m
- Trær: vekstjordlag 1 m

§ 21.7 Avfallshåndtering

Det skal opparbeides felles avfallsstasjon med nedgravde renovasjonsløsninger.

§ 21.8 Parkering

21.8.1 Boligparkering

Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass per bolig.

21.8.2 Sykkelparkering

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass for hver 2-roms leiligheter.

Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser for hver 3-roms leilighet eller større. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal plasseres under tak i tilknytning til innganger, i parkeringskjeller eller ved boder.

21.8.3 Gjesteparkering

Det skal avsettes 10 gjesteparkeringsplasser under terreng og minimum 3 gjesteparkeringsplasser på terreng.

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

§ 22 Kjøreveg, o_SKV1-6

§ 22.1 o_SKV1

o_SKV1 (Slemmestadveien) skal opparbeides som miljøgate iht. teknisk plan godkjent av Statens vegvesen.

Innenfor areal avsatt til kollektivfelt på o_SKV1 skal det, i området mellom o_SKV3 og f_SKV2, tilrettelegges for kollektivholdeplass, taxiholdeplass og ev. stopp for av/pålessing samt "kiss & ride". Innholdet i området skal fremkomme av den tekniske planen.

§ 22.2 Lysregulerte kryss

Kryssene o_SKV1/f_SKV2 (Slemmestadveien/Kirkealléen) og o_SKV1/o_SKV3 (Slemmestadveien/Sundbyveien) skal utbedres med lysregulerte kryss iht. tekniske tegninger godkjent av Statens vegvesen.

§ 22.3 f_SKV2 og o_SKV3

f_SKV2 og o_SKV3 (Kirkealléen og Odalsveien) skal omlegges i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 23 Fortau, o_SF1-6

Fortau skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 24 Torg, f_ST1

Det skal etableres et torg mellom Slemmestad kirke og hovedadkomsten til senteret. Torget skal kunne benyttes til ulike tilstelninger, arrangementer og lignende av både det offentlige og det private, kirken og senteret. Torget skal opparbeides i tråd med illustrasjonsplanen og den estetiske veilederen.

Det tillates parkering av biler på torget, i tråd med illustrasjonsplanen. Bilparkeringen skal være forbeholdt kirken.

§ 25 Gang- og sykkelveg, o_SGS1-3

Gang- og sykkelveger skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner. Området o_SGS3 skal være kjørbart.



§ 26 Sykkelfelt, o_SS1-3

Sykkelfelt skal opparbeides i tråd med godkjente tekniske planer og utomhusplaner.

§ 27 Annen veggrunn teknisk anlegg, SVT1

Området er avsatt til fremtidig etablering av kollektivfelt eller fortau med grøft.

§ 28 Annen veggrunn grøntareal, o_SVG1-5

Alle områder skal være tilsådd, tilplantet eller tilrettelagt for revegetering innen nærmeste vekstsesong, eller senest innen ett år etter at tilhørende veganlegg er tatt i bruk.

§ 29 Parkering, o_SPA

Det skal etableres bakkeparkering langs Odalsveien i tråd med godkjent utomhusplan. Parkeringsarealene skal deles opp med innslag av trær.

GRØNNSTRUKTUR (pbl. § 12-5 nr. 3)

§ 30 Naturområde, GN1-4

Områdene kan beplantes med stedegen vegetasjon i tråd med den estetiske veilederen. Det skal utarbeides en skjøtselsplan for området. Ved ny utforming skal det legges vekt på variert vegetasjon. Friske, større trær og naturelementer skal bevares og innarbeides om mulig.

Innenfor områdene GN2-4 skal det opparbeides en gruset tursti/fiskesti. Det tillates etablering av lekeinstallasjoner i naturmaterialer i tråd med den estetiske veilederen.

Det tillates plassering av fordrøyningsmagasin i områdene GN1-3.

§ 31 Friområde, GF1

Friområdet skal opparbeides som en park åpen for allmenn bruk. Området skal opparbeides med lekearealer, oppholdsplasser med mer. Det tillates etablering av lekeapparater, trapper/ramper og amfier tilhørende senteret og boligbebyggelsen. Det tillates at felles nærlekeplass for BKB1 etableres innenfor området.

Mindre bygg som tjener bruken av området, eksempelvis paviljonger el., tillates etablert med inntil 30 m² BYA. Maksimal gesimshøyde per bygg er 3,5 meter.

Området skal opparbeides med høy kvalitet med vekt på utforming, møblering og soneinndeling. Arealene skal utstyres, arronderes og beplantes slik at de innbyr til lek og sosialt fellesskap for alle aldersgrupper. Arealene skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke overflater, beplantning og møblering i tråd med den estetiske veilederen.

Det skal opparbeides en turveg gjennom området med mulighet for tilknytning ned mot Slemmestad sentrum.

Friområdet, inkludert turvegen, skal være godt opplyst.

Det tillates plassering av fordrøyningsmagasin i området.



§ 32 Vegetasjonsskjerm, GV1

Det skal etableres en trerekke mot gbnr. 38/147 (Heimen) som buffer mot eksisterende bebyggelse, i tråd med illustrasjonsplanen.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (pbl. § 12-5 nr. 6)

§ 33 Bøbekken, o_VNV1

Bøbekken tillates hevet/demmet med terskler og lignende i tråd med den estetiske veilederen datert 09.11.2015.

Det tillates fylling/utskifting av masser i og ved Bøbekken, innenfor områdene GF1 og GN1-3.

HENSYNSSONER

§ 34 Sikringssone frisikt, H140

Frisiktsonene fremgår av plankartet. Innenfor disse sonene skal det ikke være sikthinder som er høyere enn 0,5 meter over fluktlinjen mellom de tilstøtende vegbanene.

§ 35 Ras- og skredfare, H310

Innenfor hensynssonen er det fare for kvikkleireras.

Som en del av byggesaksbehandlingen skal det redegjøres for hvilke avbøtende sikringstiltak som skal iverksettes. Geoteknisk fagkyndig skal dokumentere sikkerheten for gjennomføringsfasen og for situasjonen etter utbyggingen. Tiltaket må ikke forverre stabiliteten i området.

§ 36 Bevaring naturmiljø, H560

Innenfor hensynssonen skal søknad om tiltak i bekken med tilhørende kantsoner som vist på plankartet, oversendes Fylkesmannen i Buskerud med detaljerte tegninger som viser hvordan tiltaket planlegges gjennomført.

Dersom tiltaket kan ha negative virkninger for allmenne interesser jf. vannressursloven, skal søknad om tiltak også oversendes NVE for uttalelse.

BESTEMMELSEOMRÅDER (pbl. § 12-7)

§ 37 Parkeringsanlegg, #1

Området skal benyttes til underjordisk parkeringsanlegg.

Anlegget kan etableres innenfor områdene BKB1, f_ST1, f_SF2 og 3, f_SKV2 og GV1 innenfor bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Det tillates ikke etablering av parkeringsanlegg utover formåls grensen mot områdene o_SF1, 2 og 4, o_SGS3, GF1, GN1 og 4.

§ 38 Parkeringsanlegg, #2

Området skal benyttes til underjordisk parkeringsanlegg.

Anlegget kan etableres innenfor områdene BBB1-4, BUT1 og GV2-3 innenfor bestemmelsesområdet som vist på plankartet. Det tillates ikke etablering av



parkeringsanlegg utover formålsgrensen mot områdene o_SGS2, f_SF1 og GN2-3.

§ 39 Gangareal, #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et gangareal. Arealet skal opparbeides slik at det er kjørbart og skal være godt opplyst. Området skal stenges med bom i enden ved f_SF1. Det tillates likevel kjøring for utrykningskjøretøy og varelevering mv. til inngangene til boligbyggene.

Dato: 23.05.2016

Eva Norén Eriksen
ordfører
Røyken kommune

1

RØYKEN KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPÅN FOR
DEL AV "ODALSJORDET, GNR/BNR 40/235 "
(Alternativ 1)

Plankartet er datert 29.06.07, rev. 29.01.08
Bestemmelsene er datert 29.01.08

Bestemmelsene er vedtatt av Røyken kommunestyre:

XX.XX.XXXX

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.01 Det regulerte området er avgrenset med plangrense på plankartet.
- 1.02 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- 1 byggeområde for boligformål
 - 2 fellesområder for avkjørsel/parkering
 - 3 fellesområder for gangareal
 - 4 felles grøntområde/lekeområde
 - 5 fellesområde for avfallscontainere
- 1.03 Når reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- 2.02 All bebyggelse innenfor planområdet skal ha tak og takvinkler som harmoniserer.
- 2.03 Ved søknad om tiltak skal medfølge utomhusplan som viser detaljutføring og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk 1:200. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Det skal avsettes uteoppholdsarealer på minimum 60 m² pr. bolig. Arealene kan dekkes av balkonger, terrasser og utearealer i gatetun samt annet grøntareal innen planområdet.
- 2.04 **Veg og VA.** Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløp. Disse skal godkjennes av kommunale myndigheter før området bebygges.

- 2.05 **Tomteutnyttelse, BYA.** Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal i delfeltet). For byggeområdene i planen regnes netto tomt som arealene innenfor formålsgrensene.
- 2.06 Område for rennovasjon skal betjene hele planområdet som vist i reguleringsplan for Odalsjordet
- 2.07 Dersom det under anleggsarbeidet framkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jmf. kulturminneloven §8.2
- 2.08 En geoteknisk vurdering av grunnforholdene skal følge byggesøknaden.
- 2.09 Byggeområdene skal i nødvendig utstrekning skjermes for støy. Støyberegning skal foreligge som bi- lag til byggesøknaden.
- 2.10 Hensynet til universell utforming skal vektlegges ved utforming av utearealer og adkomstområdene til bebyggelsen. Minst 1/3 av leilighetene skal være tilgjengelig for bevegelseshemmede.

3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIG

- 3.01 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Ny bebyggelse skal ha adkomst fra Kirkealleen.
- 3.02 Maks BYA = 35%. Balkongutstikk, gesims/takutstikk og nedkjøringsrampe til kjellerparkering tillates å ligge utenfor byggelinje.
- 3.03 .Det kan oppføres bygg med maksimal mønehøyde inntil 10,5 m over gjennomsnittlig ferdig planert opparbeidet terreng.
- 3.04 Parkering. Det avsettes minimum :
- 1,5 p-plass pr. leilighet
 - 5 av p-plassene skal dimensjoneres for HC-parkering
 - 1 p-plass for sykkel pr. leilighet

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

4. FELLESOMRÅDER

- 4.01 Felles avkjørsel/parkering er felles for samtlige nye eiendommer/parseller innenfor planområdet. Avkjørsel/parkering skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.
- 4.02 Felles gangareal er felles for samtlige nye eiendommer/parseller innenfor planområdet.

Gangarealet skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

- 4.03 Felles grøntområdet/lekeområdet er felles for samtlige nye eiendommer/parseller innenfor planområdet. Grøntområdet skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor planområdet. Lekeområdet skal være minimum 300 m2 og fordeles på minst 2 lekeplasser. Lekearealet skal opparbeides som småbarnslekeplass, og skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.
- 4.04 Fellesområdet for avfallscontainere skal være felles for samtlige nye eiendommer/parseller innenfor planområdet, samt for områdene Ba/N1, Bb, Bc og Bd/BH i reguleringsplanen for Odalsjordet.

Disse bestemmelsene er i samsvar med Kommunestyrets vedtak sak 15/08 av 13.03.2008

Røyken kommune, den

.....
Kai Lande
Plan, bygg- og oppmålingsenhetsleder

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØDEGÅRDSMARKA

Arkiv 504.560-09

Plan datert 20.10-83, stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 16.08-84, bestemmelsene revidert av kommunestyret i sak 26/86 den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud 28.09-87.

§ 1

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2

Reguleringsplanen er stadfestet som forenklet plan, jfr. bestemmelsene i bygningslovens § 26 nr. 2.

Før byggemelding og søknader om fradeling av tomter behandles, skal det foreligge tomtedelings- og bebyggelsesplan for vedkommende byggeområde eller så stor del av dette som etter bygningsrådets skjønn bør detaljplanlegges samlet.

Delings- og bebyggelsesplanen skal vise tomtedeling, eiendomsgrenser, adkomst og all bebyggelse.

Del av byggeområdene langs Sundbyveien har høyere trafikkstøynivå enn det som vanligvis aksepteres for boligområder og kan bebygges ned mot regulert byggegrense bare i den utstrekning det ved støyskjerming sørges for å redusere trafikkstøynivået, slik at dette ved bolig ikke overstiger 55 dBA, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79.

§ 3

Områder for boligbebyggelse.

- a) I områder regulert til boliger kan oppføres bolighus i 1 etasje med maks. takvinkel på 45 grader. Underetasje og loftsetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene, og der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.
Ny bebyggelse, herunder også tilbygg, bør forøvrig søkes tilpasset bebyggelsens karakter i strøket.
- b) Utnyttelsen for den enkelte tomt er bestemt til maks. 15 %, og beregnes som forholdet mellom bebygget areal (inkl. garasje/uthus) og tomtens areal.
- c) Når særlige grunner tilsier det, kan bygningsrådet i tilknytning til bolig tillate forretnings- og/eller verkstedvirksomhet, som etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til ulempe for beboerne i strøket.

- d) Det kreves 1 garasjeplass og 2 parkeringsplasser på hver tomt.

Garasjer som legges parallelt med vegen kan, dersom forholdene ellers ligger til rette for det, plasseres i en avstand på inntil 2 m. fra tomtens grense mot veg. Garasje som bygges med garasjeport mot veg, skal plasseres i en avstand av minst 6 m. fra opparbeidet vegkant.

§ 4

Område for offentlig bebyggelse.

Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bebyggelsens art og utforming, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for arealet, må en bl.a. påse at gangvegforbindelsen mellom Morbergfeltet via planlagt gangbru over Nyveien og Ødegårdsmarka blir ivaretatt.

§ 5

Friområde/fellesområde.

På områder som på planen er betegnet med lek/idrett kan det, etter bygningsrådets bestemmelser, tillates oppført bygning, redskapsskur, lekestativer m.v. som har sammenheng med reguleringsformålet.

§ 6

Trafikkområder.

- a) Regulerte kjøre- og gangveger er på planen vist med regulert bredde. Planeringsbredde for den enkelte vegtype skal være samsvar med Røyken kommunes vegnormaler.
- b) Avkjørsel til offentlig veg skal utformes i samsvar med "kommunalteknisk norm" hva frisikt, kurvatur og stigningsforhold angår.

Fellesadkomster skal ha regulert bredde på 6 m. med planeringsbredde på 3,5 m.

Fellesadkomster utover de som er vist i planen, kan godkjennes av bygningsrådet.

§ 7

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger, påse bebyggelsen får god form og materialbehandling.
- b) Gjerder mot veg, oppføring av murer og skjermvegger skal godkjennes av bygningsrådet.

- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller offentlig ferdsel. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- d) De regulerte frisiktområder holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjerdar m.v. som rager mer enn 0,5 m. over de tilstøtende vegers nivå.
- e) Fra foranstående bestemmelser kan bygningsrådet tillate unntak innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Røyken kommune.

----- # -----

Disse bestemmelser er i samsvar med fylkesmannens stadfesting 16.08-84, kommunestyrets endringsvedtak i sak 26/86 vedtatt den 17.04-86 og stadfestet av fylkesmannen i Buskerud den 28.09-87.

Røyken den 23.10-1996

.....
Terje Martinsen
ordfører



RØYKEN KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR SLEMMESTAD BUTIKKSENTER

Plan datert 29.01-96, rev. 29.03-96, 30.05-96

Dato for kommunestyrets vedtak 27.11.97

Bestemmelsene er sist revidert 29.03-96, 29.05-96, 10.11.97

AVGRENSNING

Reguleringsområdet er vist med reguleringsgrense på planen, datert 29.01-96, rev. 29.03-96, 30.05-96

§ 1. FORMÅL

Byggeområder - Forretning, kontor F

- Bensinstasjon/kortpumpe BK
- Kombinert formål bolig/forretning, kontor FK/B
- Kombinert formål bolig/allmenntilrettelagt B/A1-2
- Industri I1-2
- Offentlige bygninger O1-2

Trafikkområder - Offentlig kjøreveg V1-6

- Gang- og sykkelveg, fortau Gs1-7

Friområder - Friområde/lek F1-2

- Bekk/elv

Fareområde - Høyspent

Spesialområde - Frisiktsone

- Parkbelte i næringsområde PB1-3

§ 2. FELLESBESTEMMELSER

a) Krav om tekniske planer

Før utbygging kan finne sted, skal det være utarbeidet tekniske planer for veier, vann- og avløpsanlegg, samt skiltplan og plan for varelevering og avfallsinnsamling i henhold til krav fra ingeniøravdelingen, og som skal være godkjente av ingeniøravdelingen

Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge geoteknisk undersøkelser av området. I tillegg må viste tiltak på rv/fv være gjennomført før byggeområdene tas i bruk

b) Adkomst

Adkomst til de regulerte områder skal være fra Sundbyveien og Kirkealleen

c) Bebyggelsens utforming

Planutvalget skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling og at bygninger får en enhetlig og harmonisk utførelse

Områdene kan bebygges med frittliggende eller sammenbygde hus i maks 2 etasjer. Underetasje regnes som etasje. Loft tillates ikke innredet som selvstendig boenhet, men kan innredes med loftstue/soverom. Husene skal ha skråtak/saltak med takvinkel mellom 17 og 34 grader, og maks gesimshøyde 8,0 m, regnet fra ferdig planert terreng. På tak/loft kan bygges arker

d) Tomteplan

I forbindelse med byggesøknad skal det fremlegges en tomteplan for den enkelte tomt.

e) Parkering

Parkeringsbehovet for butikksenter, eldresenter og boliger skal dekkes på egen tomt eller felles parkeringsplass. Det skal regnes 1 bilplass pr 50 m² brutto forretnings- og kontorareal, 1 bilplass pr 200 m² lagerareal og 1,5 bilplass pr. boenhet

Parkeringsplass P1 og parkering i område F/K2 skal opparbeides med rabatter, og beplantes med busker/trær

f) Støy

Før bygging kan finne sted, skal utendørs ekvivalent støyinnivå på ute-oppholdsarealer være mindre enn 50 dBA

Evt støyskjerming må skje i samsvar med plan, evt på egen tomt.

g) Annet

Planutvalget kan forby virksomhet som etter utvalgets skjønn er sjenerende for omkringliggende bebyggelse, eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Brenning av emballasje eller annet avfall er ikke tillatt

Sjenerende reklamelys eller annen sjenerende belysning tillates ikke. Reklameskilt tillates ikke plassert slik at de hindrer sikt, stenger utsikt eller virker sjenerende. Skilt tillates ikke plassert på tak eller høyere enn tilhørende bygningers gesims

§ 3. BYGGEOMRÅDENE

a) Boliger/allmenntilgjengelig formål B/A1-2

Område B/A1 skal nyttes til Bo- og servicesenter, et eldre-/aktivitetssenter med tilhørende servicefunksjoner og leiligheter. Det resterende areal skal disponeres til oppføring av eldreleiligheter

Boligene skal ha livsløpsstandard. Leilighetene i B/A1 skal kunne brukes/drives som sykehjemsplasser. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 30% av tomtens areal. Hver leilighet skal ha mulighet for 1 garasjeplass samt tilgang til minst 0,5 ekstra parkeringsplass til gjesteparkering m m

Dagsenter/servicefunksjoner skal ha tilgang til 1 bilplass pr 50 m² brutto gulvareal for disse funksjoner. Loft kan innredes med personalrom, kontorer og bifunksjoner. Område B/A2 kan bebygges med boliger, maks BYA = 20%.

b) Boliger/forretning, kontor FK/B

I området skal det oppføres bygninger og anlegg for forretnings- og kontorformål. Bebyggelsen tillates oppført med 3 etasjer. I bebyggelsens 2 og 3. etasje (og evt loft, jfr § 2c) tillates det innredet boliger, samt lokaler til kulturelle og sosiale formål. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 40% av tomtens areal

c) Forretning, kontor, FK1-2, bensinstasjon/kortpumpe BP

I området FK1-2 skal det oppføres bygninger og anlegg for forretnings- og kontorformål, i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 40% av tomtens areal

Område BK avsettes til bensinstasjon/kortpumpe og miljøstasjon. Bygninger tillates oppført i inntil 2 etg. Tillatt bebygd areal må ikke overstige 40% av tomtens areal

d) Industri, I1-2

I området skal det oppføres bygninger og anlegg for industriformål, i inntil 2 etasjer. Tillatt bebygd areal, BYA, må ikke overstige 40% av tomtens areal.

e) Offentlige bygninger, O1-2

Arealene er avsatt til e-verkets trafoer

§ 4. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Grøfter, midtrabatter, fyllinger og skjæringer skal gis en tiltalende utforming ved tilsåing og beplantning

a) Kjøreveg V1-6

Kjørevegene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplan
Ny Kirkeveg er vist med én adkomst til nåværende forretningssenter. Denne tjener i dag som midlertidig adkomst til senteret

b) Gang- og sykkelveg, fortau Gs1-7

Det skal opparbeides gang- og sykkelveger i samsvar med reguleringsplan.

§ 5. **FRIOMRÅDER**

Område F1 skal opparbeides med ballplass og lekeapparater for beboere i området.
Område F2 skal nyttes som park/buffersone mellom veganlegg og aldersboliger

I området regulert til bekk/elveløp/vann tillates ingen form for inngrep utover det som planen viser.

§ 6. **FAREOMRÅDE**

Høyspentlinjer

Innenfor fareområdet tillates ikke oppført bygninger eller andre faste installasjoner, Det tillates likevel opparbeidet gang-sykkelveg og biloppstillingsplasser på terreng så lenge disse ikke er til hinder for nødvendig vedlikehold

Når luftlinjer erstattes med jordkabler utgår fareområdet

§ 7. **SPESIALOMRÅDER**

a) Frisiktssone

I frisiktsonen er det ikke tillatt med noen form for fysiske inngrep Vegetasjon med høyde under 0,5m tillates

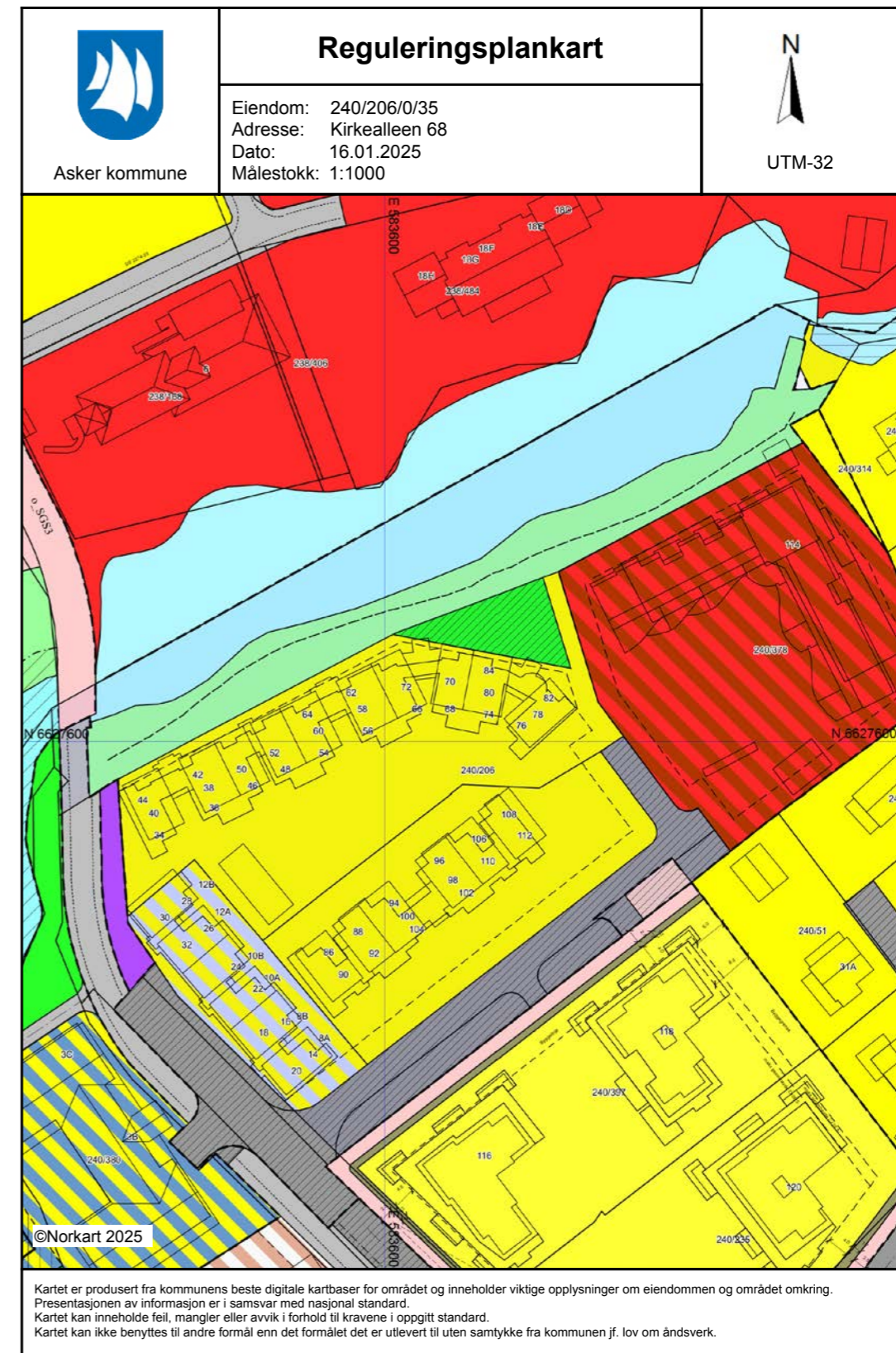
b) Parkbelte i næringsområde PB1-3

I området skal det opparbeides park/vegetasjonsbelte, eventuelt vedlikehold av naturlig vegetasjon Det skal opparbeides sti i området som vist på plankartet
Området kan tas med ved beregning av tilgrensende areals utnyttelsesgrad

Disse reguleringsbestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak og behandling i sak 0087/97

Røyken den 25. 10 99

RØYKEN
KOMMUNE



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</i>	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig kirke
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Friområder
	Park
	Friområde i sjø og vassdrag
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet felles areal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Kontor
	Offentlig/Almennyttig
	Annet kombinert formål
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av bygninger og anlegg
<i>Reguleringsplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Boligbebyggelse
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Friområde
	Naturområde i sjø og vassdrag
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
<i>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Bru
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør



Bestemmelser til reguleringsplan for ODALSJORDET Røyken kommune

1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.01 Det regulerte området er vist på kart datert 27.06.05, revidert 15.03.06, og avgrenset med plangrense.
- 1.02 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- byggeområde for næring, privat service (N1-N2)
 - byggeområde for boligformål (Ba-Bd)
 - byggeområder for barnehage (BH)
 - friområder (F1, FVA1)
 - fellesområder for flere eiendommer/parseller, felles avkjørsel/adkomstveger (FV1-FV2, FA1)
 - fellesområder for lek (FL1)
 - fellesområde for avfallscontainere (FA2)
- 1.03 Når reguleringsplanen og -bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.01 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av søknad om tiltak påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygninger i samme delområde får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg.
- 2.02 All bebyggelse innenfor planområdet skal ha tak og takvinkler som harmoniserer.
- 2.03 Ved søknad om tiltak skal medfølge utomhusplan som viser detaljutføring og opparbeidelse av alle ubebygde arealer i samme målestokk 1:200. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Det skal avsettes uteoppholdsarealer på minimum 60 m² pr. bolig. Arealene kan dekket av balkonger, terrasser og utearealer i nærliggende gatetun.
- 2.04 **Veg og VA.** Det skal utarbeides rammeplan og detaljplaner for veg, vann og avløp. Disse skal godkjennes av kommunale myndigheter før området bebygges.
- 2.05 **Tomteutnyttelse,- BYA.** Tillatt utnyttelse i byggeområdene beregnes som tillatt bebygd areal BYA (= bebygget areal i % av netto tomteareal i delfeltet). For byggeområdene i planen regnes netto tomt som arealene innenfor formålsgrensene.
- 2.06 Område for rennovasjon skal betjene hele planområdet.
- 2.07 Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredede kulturminner må straks arbeidet stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr kulturminne-loven § 8.2.
- 2.08 En geotekniske vurdering av grunnforhold skal følge byggesøknad.

3 BYGGEOMRÅDE FOR KOMBINERTE FORMÅL BOLIG/NÆRING, PRIVAT SERVICE (Ba/N1, Bd/N2)

- 3.01 Områdene kan utnyttes for næringsformål for privat service, forretning/kontor, kulturanlegg med tilhørende virksomheter, lager/verksted samt boliger. Næringsvirksomheten skal foregå i bakkeplan med boliger i etasjene over. I ny bebyggelse skal næringsarealene ligge med fasade og adkomst fra Kirkealleen.
- 3.02 Det tillates ikke virksomhet som medfører sjenerende støy, lukt eller utslipp.
- 3.03 Maks BYA = 35%.
- 3.04 Det kan oppføres bygg med maksimal mønehøyde inntil 10,5 m, over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- 3.05 Parkering. Det skal avsettes minimum:
- * 1 p-plass pr. 40 m² privat service
 - * 1 p-plass pr. 100 m² lager/verksted
 - * 1,5 p-plass pr. leilighet
- For annen virksomhet kan det faste utvalg for plansaker fastsette parkeringsbehovet. Utvalget kan redusere totalkravet dersom maksimalt parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.
- 3.06 For byggeområdet Bd/N2 skal det utarbeides bebyggelsesplan før søknad om tiltak kan behandles. Bebyggelsesplanen skal vise opparbeiding av småbarnslekeplass i samsvar med kommuneplanens krav.

4 BYGGEOMRÅDE FOR BARNEHAGE (BH)

- 4.01 Områdene kan utnyttes for barnehage med offentlig eller privat drift.
- 4.02 Maks BYA =35%., Mønehøyde inntil 9 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.
- 4.03 Det aksepteres sambruk for barnehagens personalparkering og bringe/hente-parkering til barnehagen.

5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER (Bb, Bc)

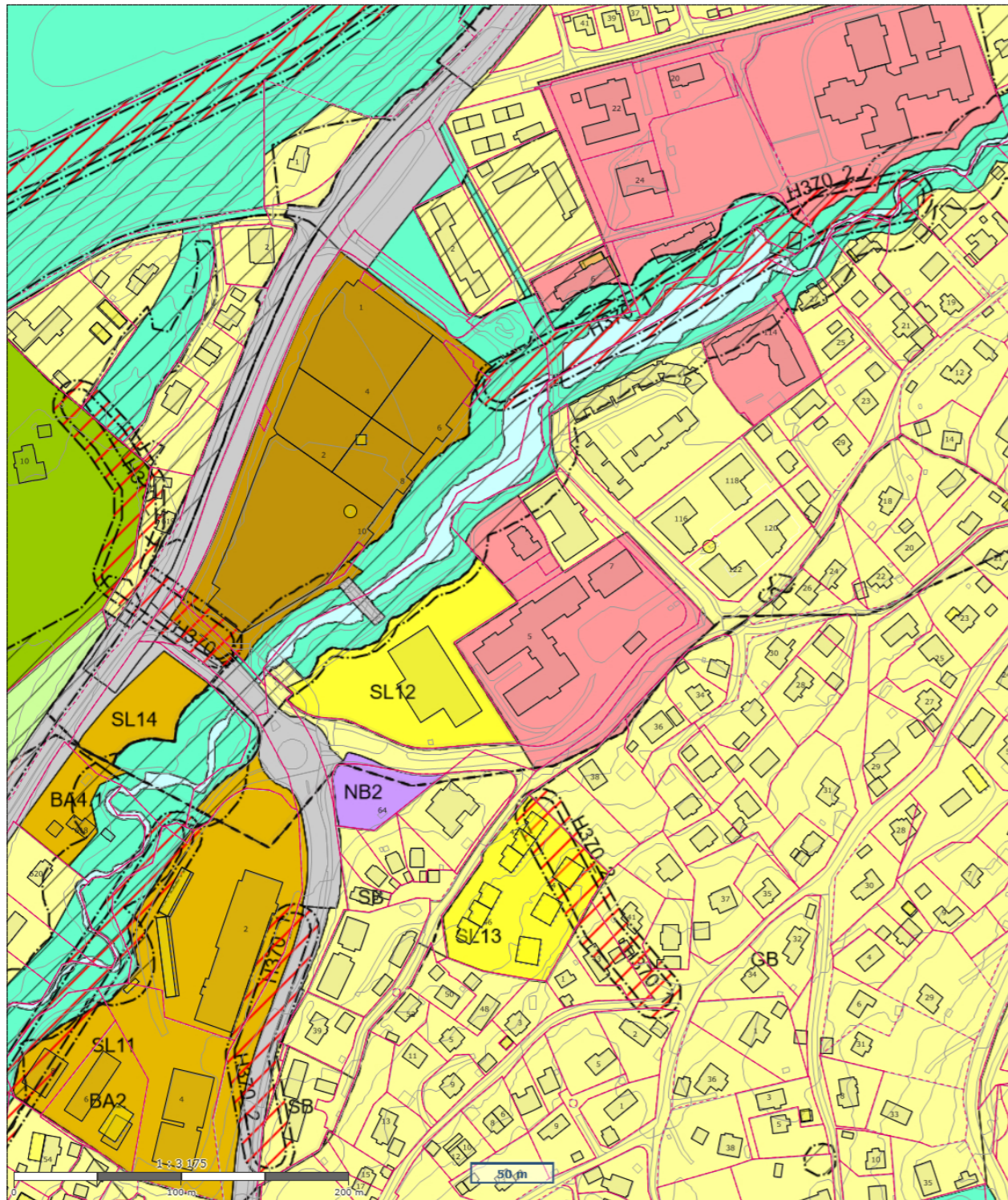
- 5.01 I områdene kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse.
- 5.02 Maks BYA =35%, bebyggelsen tillates oppført med maks mønehøyde inntil 10,5 m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terreng.



6 FRIOMRÅDER (F1, FVA1)

- 6.01 FR1 skal utnyttes til park med en langsgående gangsti med forbindelser til boligområdene.
- 6.02 Parken skal utvikles som en park åpen for allmenn bruk og utformes i nær sammenheng med den fremtidige bruk av tiliggende byggeområder Bc og Be/Bh. Mindre byggverk som tjener bruken av området tillates oppført. Under opparbeidelse av sonen mellom gangveien og vassdraget skal det settes igjen en naturlig kantvegetasjon i 2 meters bredde.
- 6.03 Del av vassdraget FVA1 kan nyttes til bading og andre aktiviteter knyttet til bruk av friområdet på land, F1.
- 6.04 Turvei/park, F1, skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.

7 FELLESOMRÅDER (FV1-FV2, FA1, FA2 og FL1)

- 7.01 Felles veg, FV1, er felles for de tomter/eiendommer som i dag er knyttet til veggen og til samtlige nye eiendommer innenfor planområdet. Det skal ikke gjennomføres tiltak på denne veggen utover det som er nødvendig i kryss med FV2.
- 7.02 Felles veg, FV2, skal ferdigstilles før første bygg tas i bruk innenfor planområdet. Veggen skal være felles for alle eiendommer innenfor planområdet.
- 7.03 Felles parkering, FA1, er felles for Ba/N1, Bb, Bc og Be/BH.
- 7.04 Fellesområdet for avfallscontainere, FA2, er felles for Ba/N1, Bb, Bc, Be/BH og Bd/N2.
- 7.05 Fellområdet for lek, FL1, er felles for BA/N1, Bb og Bc.
- 7.06 Fellesområdet for lek, FL1, samt øvrige lekearealer i henhold til utomhusplan i 1:200, jfr §2.03, skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor planområdet.



 <p>Asker kommune</p>	Kartutsnitt	

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

<p>Kommuneplan - Arealformål</p> <p>AZ Generell påskrift - Linje</p> <p>Planområde kommuneplan</p> <p>KpArealGrense</p> <p>KpFareGrense</p> <p>KpAngittHensynGrense</p> <p>KpBestemmelseGrense</p> <p>1156 - Kollektivtrasé - vertikalnivå 2 (framtidig)</p> <p>KpFareSone</p> <p>KpAngittHensynSone</p> <p>AZ KpBestemmelseOmråde</p> <p>1001 - Bebyggelse og anlegg - (framtidig)</p> <p>1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)</p> <p>1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)</p> <p>1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)</p> <p>1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)</p> <p>1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)</p> <p>1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)</p> <p>2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)</p> <p>2010 - Veg - (eksisterende)</p> <p>3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)</p> <p>5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)</p> <p>6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)</p>	...
<p>Informasjon - Samferdselslinje</p> <p>Kyststi</p> <p>Kyststi (ikke bindende)</p>	...
<p>Eiendomsgrænse</p> <p>Sikker eiendomsgrænse</p> <p>Ikke sikker eiendomsgrænse</p>	...
<p>Matrikelnummer</p> <p>Matrikelnummer</p> <p>MatrikelnummermedSnr</p>	...
<p>Godkjent byggetiltak</p> <p>Godkjent byggetiltak</p>	...
<p>Eiendomsinformasjon</p> <p>Eiendom</p>	...
<p>Informasjon - Arealformål</p> <p></p>	...
<p>Informasjon - Hensynssoner</p> <p></p>	...
<p>Informasjon - Bestemmelsesområder</p> <p></p>	...
<p>Informasjon - Juridiske linjer</p> <p>Juridiske linjer - klikkbare</p>	...
<p>Informasjon - Bestemmelsesgrænse</p> <p>Toollip - bestemmelsesgrænse</p>	...
<p>Bygningsinformasjon</p> <p>Bygning</p>	...
<p>Informasjon og plandokumenter</p> <p>Endelig vedtatt plan</p>	...
<p>Bakgrunnskart kommuneplan WMS</p>	...

SNR: 35
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 55/3110

2020/1123599-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 0627 GNR: 40 BNR: 206 FNR: 0 SNR: 35

2024/167315-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 240 BNR: 206 FNR: 0 SNR: 35

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 tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 240, Bruksnummer 206, Seksjonsnummer 35 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	16.01.2025 kl. 15.28
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	16.01.2025 kl. 15.26

Adresse (r) :

Gateadresse: **Kirkealleen 68**
Gatenr: **21139**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **3470 SLEMMESTAD**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/695984-1/200 03.09.2007 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 1 220 000
Omsetningstype: Fritt salg
STENBORG UNNI KILDE
FØDT: 09.06.1947

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/avgivereieiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1988/400449-1/90 18.01.1988 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om opparbeidelse av adkomst fra parkeringsplass.
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 240 BNR: 206

2007/695997-1/200 03.09.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 1 165 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2007/173704-1/200 05.02.2007 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:

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 kartgrunnet, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside www.asker.kommune.no.

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs 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 lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med 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 ivarettatt 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3) 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 – Slepden, 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:

- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- 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:

- 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.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr 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.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 4 Rekkefølgekrav.
- 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

- Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- 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:

- Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 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.

- 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 fordryningsareal 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 samferdelslinjen 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

- 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 1 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.

9.3.6 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:

- Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
- 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 mellomagring 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:

- Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- 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:

- Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- Vedlikehold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- 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:

- Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- 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, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen 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, tradisjonslokalteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

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

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. 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 miljø det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

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

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen (kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, 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)

- 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).
- 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.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- 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.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- 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)

- 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.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- 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.
- 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:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- 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.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- 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:

- 15 meter i LNFR-områder
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for henting og levering
- 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:

- Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- 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:

- 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.
- 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.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- 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).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- 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, frisikt 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:

- 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.
- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- 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:

- Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- 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.
- Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- 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).
- Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- 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:

- Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- 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'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper 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 trafikksikker 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 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/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- 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:

- 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.
- 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.
- 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.

14.4.5 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- 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.
- 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.

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- 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.
- 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. Én 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 overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m²-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

14.5.3 Høyde

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

- 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/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus 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 tilbaketrasket 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.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs 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 utnyttning 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

- 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:

- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssone H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. 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 strøksgater¹ 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 strøksgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

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 spredd 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 utnyttning 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 friluftsliv- 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 utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og 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 friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

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

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert 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 friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 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:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- 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-spredt 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 byggt teknisk 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 hensynssone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynssone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

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

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

22. Hensynssone 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 - Avvikstøy #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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. AVTREKKSIVIFTER 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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

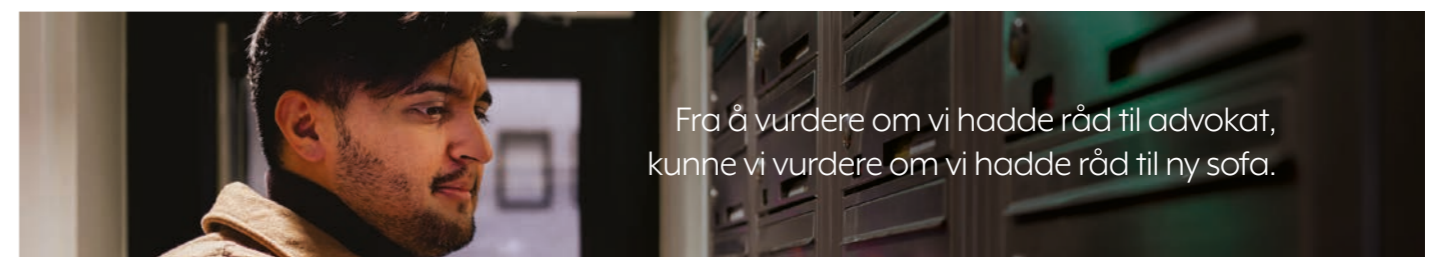
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. PLUS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
6. 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.
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 fremmes gjennom fullmektig.
8. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kirkealleen 68
3470 SLEMMESTAD

Meglerforetak: Aktiv Asker
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 viderefordlet 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