

aktiv.



Blåbærskogen 19, 1389 HEGGEDAL

**Nyoppført utsiktsbolig,
endeseksjon med stor altan,
kveldssol og flott utsikt. Felles
svømmebasseng. Garasjeplass.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

E-post petter.mamen-lund@aktiv.no

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 950 000,-
Omkostn.: Kr 188 190,-
Total ink omk.: Kr 7 138 190,-
Felleskostn.: Kr 3 468,-
Selger: Kai Roger Svendsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total: 105/105 m²
Tomtstr.: 27364.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 87
Gnr. 79, bnr. 87
Snr. 122

Oppdragsnr.: 1110240217

Nyoppført utsiktsbolig, endeseksjon med stor altan, kveldssol og flott utsikt. Felles basseng.

Velkommen til Blåbærskogen 19 - Presentert av Petter Mamen-Lund v. Aktiv Asker.

Eiendommen ligger i et nytt og moderne sameie på Rødsåsen like utenfor Heggedal sentrum i Asker. Nærområdet byr på en god blanding av naturopplevelser og sentrumsfasiliteter som togstasjon, butikker, spisesteder og forretninger. Heggedal har et aktivt idrettsmiljø med et godt tilbud for organisert- og selvstendig idrett. Forøvrig kort vei til Asker sentrum, skoler, barnehager, badevann, tuftepark m.v.

- Endeilighet med luftig stue og ekstra vinduer
- Stor altan med flott kveldssol og god utsikt
- Allsidig planløsning med 3 sov og 2 bad
- Sigdalkjøkken
- Vedtekstfestet uteareal
- Felles svømmebasseng og bilpoolordning
- Garasje plass i semiautomatisk anlegg
- Bod i felles anlegg

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	21
Tilstandsrapport	38
Andre vedlegg	41
Nabolagsprofil	161
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 105 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, tre soverom og to bad.

2. etasje

BRA-i: 43 m² Stue/kjøkken og teknisk rom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Altan.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler.

Matematiske avrundingsregler gjelder. Det er ikke fremvist byggetegninger.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27364.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles tomt.

Opparbeidet med beplanting, sitteplasser, lekestativ og felles basseng.

Beliggenhet

Blåbærskogen 19 har en flott beliggenhet like ovenfor Heggedal sentrum. Boligen ligger høyt og fritt i barnevennlig blindvei. Solrikt og idyllisk i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Gode oppvekstvilkår med umiddelbar nærhet til fantastiske turstier og uberørt natur, kun noen få meter fra inngangsdøren. Ideell beliggenhet for deg som søker trygge og gode oppvekstrammer, varierte rekreasjonsmuligheter i skog og mark, enkel skolevei, samt nærhet til både Heggedal og Asker.

Heggedal Terrasse er et nylig etablert og familievennlig sameie med direkte tilgang til marka, samtidig som det ligger sentralt med rask tilgang til tog og fasiliteter. Her kan du slippe kø i bilen, og heller enkelt spasere til Heggedal togstasjon. På veien kan du handle i sentrum og levere/hente barna i den populære miljøbarnehagen.

Sameiet har lekeplass med sandkasse og huskestativ, samt felles svømmebasseng. Heggedal har for øvrig et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. GUI sportsklubb (tidligere Heggedal IL og VUL) tilbyr blant annet fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Grusbanen blir preppet for skøytebane når kulden kommer. Det er også kun en kort kjøretur til Gjellum Idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. I Heggedal er Trans'matorn sykkelpark blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte i hele kommunen. I nærheten ligger også den nye tufteparken og volleyballbane.

Boligen har umiddelbar nærhet til marka, og området byr på et fantastisk turterreng sommer som vinter med både tur- og skiløyper. Nærområdet byr i tillegg på en mengde skogsstier og rundløyper. Ikke lange kjøreturen fra boligen har du også milevis med preparerte skiløyper. Fra Skjellestad starter skiløypene som møter resten av løypenettet innover i Kjekstadmarka. Her er det et mangfold av varierte løyper, enten man ønsker en kort treningsrunde eller langturer mot Blåfjell og Haukeliåsen. Innover Kjekstadmarka er det også flotte og varierte turmuligheter. Midt i hjertet av Heggedal ligger idylliske Gjellumvannet. På sommerstid har man flotte bademuligheter med opparbeidet badestrand, flytebrygge med stupebrett, volleyballbane og tuftepark. Om vinteren er det muligheter for ski, skøyter og isfiske på vannet. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi i Heggedal sentrum eller på Extra Heggedal. I Heggedal sentrum finner man i tillegg både cafe, restaurant, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, helsestasjon, frisører og bibliotek. I tillegg er det kun en kort

kjøretur til Asker sentrum. Her har du stort sett alle fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, nye 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.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra eiendommen er det gangavstand til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Heggedal skole er en moderne barneskole med flere fasiliteter. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet, bl.a. Kistefosdammen barnehage, Vikingjordet barnehage og Heggedalsskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det gangavstand til Heggedal togstasjon med gode kommunikasjonstilbud. Til Asker stasjon tar det kun 9 minutter med toget, og fra Asker tar det kun 18 minutter til Nationalteatret. Det er også kort vei til busstopp med avganger retning Heggedal og Asker.

Bygningssakkyndig

Geir Anders Bakke Randen

Innhold

Endeleilighet over to plan bestående av entré, tre soverom og to bad i 1. etasje og stue/kjøkken og teknisk rom i 2. etasje. Til boligen følger det vedtektsfestet uteareal foran bolig, samt bod og garasje plass i felles anlegg.

Standard

Hyggelig inngangsparti i blindvei med vedtektsfestet uteareal foran bolig. Entré med enstavs parkett på gulv. Dette er gjennomgående for oppholdsrom i boligen. God plass til kommode, klesoppheng og lignende.

Stue med vid utsikt og store vindusflater. Fra vinduene kan du nyte utsikt mot Gjellumvannet, Vardåsen, Heggedal sentrum og Hallenåsen. Lys og luftig stue med ekstra vinduer langs langvegg. God plass til spisebord og sofakrok. Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen.

Kjøkken fra Sigdal i mørk utførelse. God lagringsplass og arbeidsflater med under- og overskap. Slette fronter med sorte håndtak. Hvitevarene er integrert og inkluderer platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Vindu over benkeplate slipper inn ekstra sollys.

Altanen har utgang fra stuen gjennom skyvedør i glass og er på ca. 18 kvm. Altanen vender mot nordvest med flott solforhold på ettermiddag og kveld. Her sitter man høyt og fritt med fine utsiktsforhold. Trekledning på gulv gir et behagelig underlag. Utvendig

belysning integrert i takoverbygg.

Det er tre soverom i boligen, alle i 1. etasje. Rommene er av god størrelse med god plass til seng og/eller arbeidspult. Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, og videre adkomst til en suite bad.

Boligen har to flislagte bad med mørke fliser på vegger og gulv. Det er innlagt gulvvarme. Et av badene har adkomst fra gang, mens det andre ligger i en suite løsning til hovedsoverom. Badene inneholder vegghengt toalett, servantinnredning med underskap og dusjhjørne. Ett av badene har opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Det medfølger en garasjeplass i felles, semiautomatisk garasjeanlegg. Garasjeanlegget har i oppstart hatt ustabil drift, men fungerer p.t.

Alle parkeringsplasser får egen parkeringsplattform (plattformbredde: 2 750 mm, plattformlengde: 5 050 mm, maksimal bilhøyde: 1 900 mm, maksimal tillatt vekt: 2 800 kg).

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

Det er ikke innhentet tilstandsrapport og arealer følger av vedlagt arealoppmåling.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 950 000

Kommunale avgifter

Kr 4 553

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp i 2023

Avløp 2 436,24 kr

Vann 2 116,87 kr

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Oppgitte tall er fra før nåværende eiers overtagelse, og det må påregnes at ved normal bruk vil beløpene kunne variere.

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per d.d.

Info formuesverdi

Det inntektsåret en boligeiendom står ferdig, skal formuesverdien beregnes etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Kommunale avgifter", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert.

Boenheten

Eierbrøk

98/13003

Felleskostnader inkluderer

Renovasjon, felles byggforsikring, grunnpakke kabel-tv/bredbånd, forretningsførsel, drift og vedlikehold av sameiet.

I tillegg til ovennevnte innkreves startkapital kr 2.548,- i både mai og juni 2024. For disse to månedene blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.016,-. I tillegg kommer felleskostnader for garasje.

Felleskostnader og hva de inkluderer er basert på midlertidig budsjett mottatt fra forretningsfører. Det må påregnes at felleskostnader justeres i forhold til faktisk kostnadsnivå i løpet av første driftsår.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 468

Andel fellesgjeld år

2024

Sameiet

Sameienavn

Heggedal Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

931550004

Om sameiet

Sameiet består av 158 seksjoner.

Styret har gjennomført 11 styremøter og 10 undermøter

Hovedsaker det siste året:

- Parkering
- Garasjeanlegg
- Inngåelse av serviceavtaler, strømvavtaler, el-bil lading, forsikring, snømåking, parkering, basseng, TV/bredbånd, sprinkelanlegg
- Sjøpeltømming
- Brøyting
- Vaktmestertjenester
- Baldarkiner og håndløpere

- Overtakelse av uteområdene, basseng, parkeringsanlegg, delfelt 1, delfelt 2.
- Befaringer av avtaler og innhenting av tilbud
- Administrering av Vibbo

Sammenkomster det siste året, julegrantenning og informasjonsmøte på Friheim

Fremtidige planer:

- Maling av utvendig fasade om 3-5år
- Serviceavtaler er og blir inngått

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS

Eierskiftegebyr

Kr 6385

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 122 i Asker kommune. Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 158 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:

3025/79/87/122:

06.01.1928 - Dokumentnr: 905881 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 222021 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

07.06.2023 - Dokumentnr: 590637 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eie Økonomi AS
Org.nr: 990 025 983
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 122
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/13003

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.09.2023.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for rekke L. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

1. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.
2. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.
3. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg
4. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.
2. Det er redegjort for at resterende lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen utgangen av uke 38 (22.09.23).
3. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet før ferdigattest utstedes.

4. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel. 5. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke A og B. Ny løsning for midlertidig parkering må etableres innen mandag 18.09.2023 klokken 15:00, slik at trafiksikkerheten er ivaretatt frem til omsøkt parkeringsordning er etablert.

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket. Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 24.05.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato. 2. Det skal til enhver tid være trygg og god ferdsel og bruk av utearelene som er ment for boliger som har mottatt midlertidig brukstillatelse. Det skal være god avgrensning mellom resterende byggplass og areal for boliger som har mottatt brukstillatelse.

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille utomhus og veianlegg
2. Søknad om dispensasjon for mindre avvik i fasaden og bod under bakken, skal være godkjent.
3. All gatebelysning skal være etablert.
4. Parkeringsanlegget for BK1 skal være ferdig etablert og klar til bruk. 5. Parkeringsanlegget for BK2 skal være ferdig etablert og klar til bruk. 6. Adkomst til renovasjonsanlegget skal være avklart og ivaretatt.
7. Bilpoolordningen skal være etablert og midlertidig parkering på tidligere riggområde skal være fjernet.
8. Midlertidig parkeringsplasser ved rekke A skal være tilbakeført innen 3mandag 18.09.2023 klokken 15:00
9. Midlertidige sikringer av gangvei ved rekke A skal være vurdert som permanent og evt. ferdigstilt.
10. H540 – Hensynssone foran rekke B mot Rødsåsen. Kravet til sikring av skrent i hensynssone mot vei og boligene, skal være avklart med etablert sameie for eventuell ytterlig sikring.
11. Hensynssonen H540 skal revegeteres.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstillelse, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Se vedlegg til salgsoppgave.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.09.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/>

Bestemmelser_13_06_2023.pdf

Delarealer Delareal 2 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 27 363 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Framtidig

Områdenavn HE7

Delareal 27 365 m

Bestemmelse Områdenavn#8 Null vekst nord

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 27 364 m

Bestemmelse Områdenavn#7 Prio. vekstområde

KP Bestemmelse Hjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2034

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202017019

Navn Åmotåsen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.02.2021

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/>

02202017019_Bestemmelser.pdf
Delarealer Delareal 37 m
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn AV
Delareal 2 271 m
Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Delareal 209 m
Formål Veg
Feltnavn f_V3
Delareal 162 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L5
Delareal 92 m
Formål Veg
Feltnavn V6
Delareal 25 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P3
Delareal 155 m
Formål Lekeplass
Feltnavn L7
Delareal 273 m
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V1
Delareal 107 m
Formål Veg
Feltnavn f_V4
Delareal 1 022 m
Formål Veg
Feltnavn f_V5
Delareal 34 m
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn o_VS1
Delareal 1 021 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L6
Delareal 269 m
RPHensynsonenavn H540_4
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 222 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P1
Delareal 214 m
Formål Parkeringsplasser

Feltnavn f_P2
Delareal 410 m
RPHensynsonenavn H540_6
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 154 m
Formål Veg
Feltnavn f_V7
Delareal 45 m
Formål Energianlegg
Feltnavn E1
Delareal 941 m
Formål Veg
Feltnavn f_V2
Delareal 3 267 m
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U1
Delareal 238 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L9
Delareal 613 m
RPHensynsonenavn H540_7
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 120 m
RPHensynsonenavn H540_3
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 849 m
Bestemmelsesområdeutforming
Delareal 544 m
RPHensynsonenavn H540_5
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 159 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L4
Delareal 2 313 m
RPHensynsonenavn H540_2
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 4 530 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK2
Delareal 12 752 m
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK1
Delareal 888 m
Formål Lekeplass

Feltnavn f_L2
Delareal 39 m
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P4
Delareal 20 m
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn VS2
Delareal 59 m
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn VA
Delareal 66 m
Formål Fortau
Feltnavn F
Delareal 262 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L3
Delareal 23 m
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn R2
Delareal 33 m
Formål Energianlegg
Feltnavn E 2
Delareal 7 m
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn R1
Delareal 100 m
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U2
Delareal 208 m
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L8

Nabotomt mot syd er regulert til boliger, og kan bli bebygget.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper. En parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet unntatt utbygger som i en overgangsperiode kan leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

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 eiendomsmeidler 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

6 950 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
500,- (Tingl.gebyr skjøte)
173 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 950 000,00))

188 190,- (Omkostninger totalt)

7 138 190,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 188 190

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Ansvarlig megler

Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Eiendomsmegler
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

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

Salgsoppgavedato

29.05.2024

Det gjøres oppmerksom på at enkelte bilder i salgsoppgave er illustrasjonsbilder fra annen bolig med tilsvarende planløsning. Bildene er vendt horisontalt. Bildene vil avvike fra annonsert eiendom.







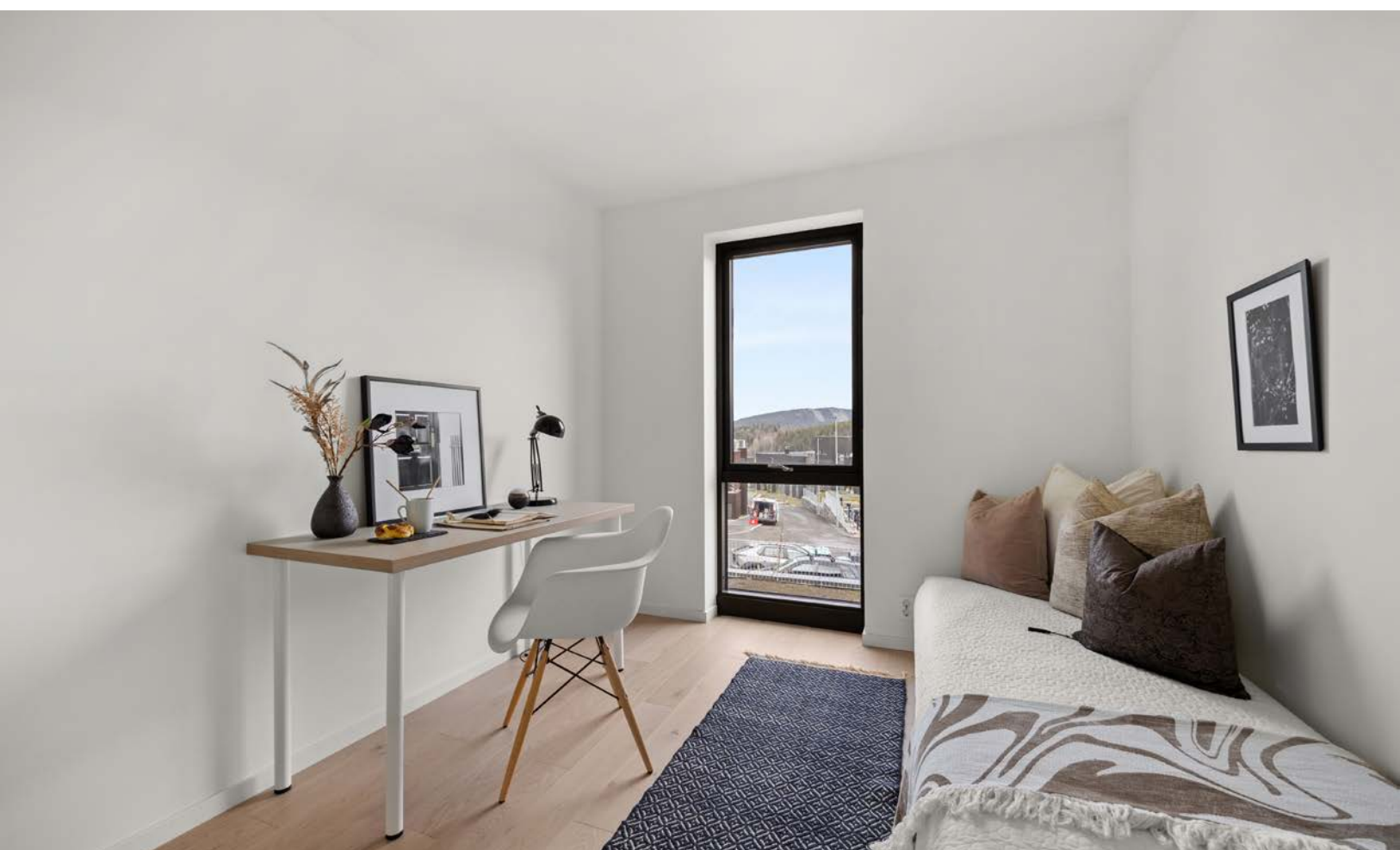






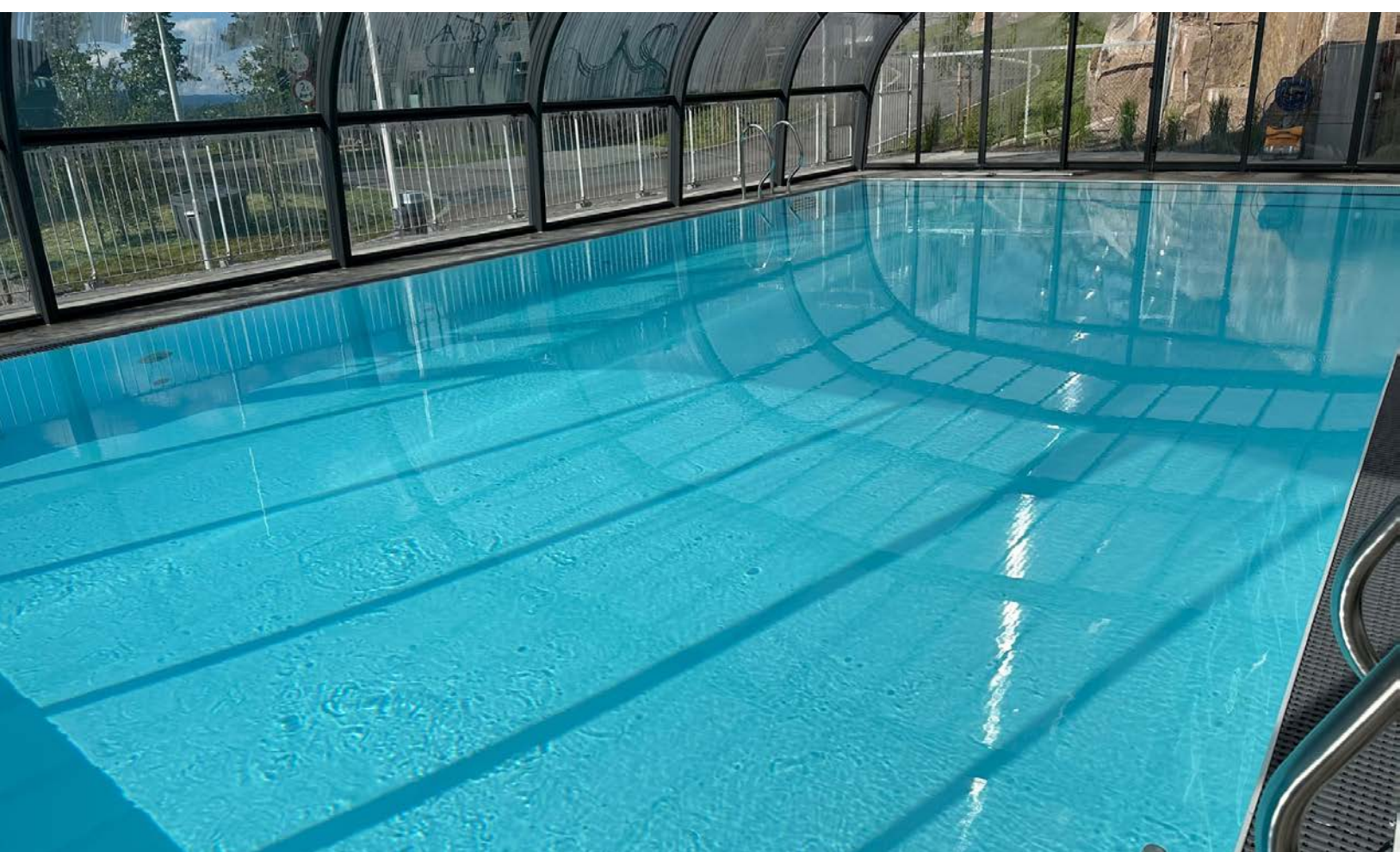




















Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

AREALMÅLING

Leilighet

Blåbærskogen 19
Heggedal
Asker kommune

Besiktningdato 15.04.2024

BYGGMESTRENES TAKSERINGSFORBUND

Utført av:
Tømrer/ Takstmann
Geir A.B. Randen

Asker Bygg og Eiendom AS
Åros 3474

Tlf: 91742811
askerbyggeiendom@gmail.com

BEFARINGEN:

Hjemmelshaver:	Kai Roger Svendsen
Rekvirent:	Aktiv Asker
Rekvireringsdato:	05.04.2024
Tilstede:	Lars Petter Heinegaard
Besiktningsdato:	15.04.2024

BYGNINGEN:

Matrikkeldata:	Gnr: 79 ,Bnr: 87
Adresse:	Blåbærskogen 19
Andelsnummer:	-
Seksjonsnummer:	-
Postnr. Sted:	Heggedal
Byggeår:	2023/2024

OM RAPPORTEN:

Denne rapporten er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og følger forbundets vedtekter og etisk regelverk. Rapporten kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester 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.

EGEN KOMPETANSE:

Takstmann og tømrer

3474, den 15/04/2024

Geir A.B. Randen



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.

BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
1.etg	62				62	
2.etg	43			18	43	
SUM BYGNING	105			18	105	
SUM BRA	105					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA		5				

MERKNADER OM AREALET:

Arealmåling er utført med laser.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Matematiske avrundingsregler gjelder.

Det er ikke fremvist byggetegninger.

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

Hjemmelshaver opplyser om at det er tilknyttet 1 biloppstillingsplass.

Felles sykkelparkering i felles anlegg.

Eie Asker
v/Joakim Lundquist
Asker, 1383 ASKER

Infoland 7769567

2580/122

25.04.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 7769567.

Boligselskap: 2580, Heggedal Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr: 931.550.004
Eier: Kai Roger Svendsen
Seksjonsnummer: 122
Adresse: Blåbærskogen 19, 1389 HEGGEDAL

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets vedtekter.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje: seksjon 158. Noen har kjøpt garasje som følger boligen eller kan selges internt i sameiet. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører iht gjeldende prisliste. Disse er ennå ikke ferdigstilt så pt står selger på midlertidig parkering inntil "flåten" er ferdigstilt. Det beregnes en felleskostnad pr plass ca kr 230,- pr mnd. Vi har nettopp mottatt oversikt som er under registrering hvem som har kjøpt garasje. Her henviser vi til kjøpekontrakten til selger. Husk å informere ved salg om det følger garasje slik at vi oppdaterer dette.
- Startkapital: det innkreves en startkapital totalt 2 x felleskostnad. Innkreves sammen med ordinære felleskostnader fordelt på de to første månedene etter overlevering.
- Forsikringsselskap Storebrand Forsikring AS polisenr: 3829548

Ingen lån registrert for selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.468,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader brøk 2.548,-

Felleskostnader likt 565,-

TV/Bredbånd 355,-

I tillegg til ovennevnte innkreves en startkapital i mai og juni kr 2.548,-. Den totale summen for disse to månedene blir da kr. 6.016,-.

I tillegg kommer felleskostnader for eventuell garasje.

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter blir første gang 31.12.2024.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Svendby tlf 22865435 epost: ragnvald.svendby@obos.no

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 de selv sitter inne med. 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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. I tillegg kommer administrasjonsgebyr for eventuell garasje kr 825,- inkl mva pr plass. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Med vennlig hilsen

Grete Jørgensen, prosjektkoordinator

Oppstart Nye Boligselskap

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Tlf: +4722865586



Preserveien 1 | Pb.6666, St.Olavs plass, 0129 Oslo

Telefon: 22865500 | www.obos.no | www.styrerommet.no | www.vibbo.no

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2580

Heggedal Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Heggedal Terrasse 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:

22. april 2024 kl. 19:00, Hovedgården ungdomsskole, Heggedalsbakken 11, 1389 Heggedal.

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. Forbud mot trampoliner i sameiet
8. Forbud mot varmepumper i sameiet
9. Trafikkontroll
10. Orienteringssaker
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Heggedal Terrasse 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

Michael Steine er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

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

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2580 - årsrapport Vibbo 2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 7

Forbud mot trampoliner i sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utrede et forbud mot trampoliner i sameiet, og fremmer i den forbindelse følgende forslag til ending i vedtektene:

Punkt 3-1 (6) Det er ikke tillat med trampoliner i sameiet.

Forslag til vedtak

Vedtektensendringen godkjennes

Sak 8

Forbud mot varmpumper i sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å utrede et forbud mot varmpumper i sameiet, og fremmer i den forbindelse følgende forslag til ending i vedtektene::

Punkt 3-1 (7) Det er ikke tillat å ettermontere varmpumper i sameiet

Forslag til vedtak

Vedtektensendingen godkjennes

Sak 9

Trafikkontroll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud på et system med skiltgjenkjenning som gjør det umulig å ha bilen på fellesarealene og gjesteparkeringen over tid uten å betale for dette.

Systemet har en kostnad på rundt 250 000 kr, og vil bli presentert på møtet.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å inngå avtale for skiltgjenkjenning.

Sak 10

Orienteringssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn flere innspill til årsmøtet fra eierne som etter styrets mening ikke krever formell avstemning på møtet. Det vil bli orientert om disse sakene

Forslag til vedtak

Utredning tas til orientering.

Vedlegg

2. Innmeldte saker til årsmøte 2024 redigert.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og flere styremedlemmer trekker seg etter årsmøtet. Det har kommet inn noen nye kandidater til disse posisjonene (vedlagt) - disse vil bli presentert på årsmøtet sammen med kandidater som melder seg på møtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1

Vedlegg

1. Styrekandidater 2024-2.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon-Michael L Steine	Tyttebærtråkket 18
Styremedlem	Karin Skaar Ekrem	Harry Sønsterøds Vei 63
Styremedlem	Oscar Søndberg	Åmothellinga 52
Styremedlem	Sunniva Slåtten	Blåbærskogen 9
Styremedlem	Sigurd Sperbund	Åmothellinga 12
Varamedlem	Sandra Leonore Theodorsen	Åmotveien 36 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post heggedalterrasse@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Heggedal Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 158 seksjoner.

Heggedal Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931550004, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 87

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

Heggedal Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 11 styremøter og 10 undermøter

Hovedsaker det siste året:

- Parkering
- Garasjeanlegg
- Inngåelse av serviceavtaler, strømvavtaler, el-bil lading, forsikring, snømåking, parkering, basseng, TV/bredbånd, sprinkelanlegg
- Sjøpeltømming
- Brøyting
- Vaktmestertjenester
- Baldarkiner og håndløpere
- Overtakelse av uteområdene, basseng, parkeringsanlegg, delfelt 1, delfelt 2.
- Befaringer av avtaler og innhenting av tilbud
- Administrering av Vibbo

Sammenkomster det siste året, julegrantenning og informasjonsmøte på Friheim

Fremtidige planer:

- Maling av utvendig fasade om 3-5år
- Serviceavtaler er og blir inngått

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 885 236.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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 forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heggedal Terrasse Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggedal Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 931 550 004, KUNDENR. 2580

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 08.09.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	2 312 164	6 022 300
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 312 164	6 022 300
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	3	-15 250	-11 500
Forretningsførerhonorar		-79 806	-194 000
Konsulenthonorar	4	-8 540	-28 800
Styrehonorar		0	-350 000
Personalkostnader		0	-49 300
Drift og vedlikehold	5	-561 962	-1 925 600
Forsikringer		-271 588	-500 000
Kommunale avgifter	6	-146 175	-1 268 300
Energi/fyring		-6 428	-230 600
TV-anlegg/bredbånd		-186 099	-781 700
Andre driftskostnader	7	-152 691	-259 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 428 538	-5 599 500
DRIFTSRESULTAT		883 626	422 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	1 610	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 610	0
ÅRSRESULTAT		885 236	422 800
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		885 236	

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		198 034
Forskuddsbetalte kostnader		179 015
Driftskonto OBOS-banken		875 433
SUM OMLØPSMIDLER		1 252 482
<hr/>		
SUM EIENDELER		1 252 482
<hr/>		
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		885 236
SUM EGENKAPITAL		885 236
<hr/>		
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		107 908
Leverandørgjeld		259 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		367 246
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 252 482

Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 21.3.2024
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie

Jon-Michael L Steine/s/ Karin Skaar Ekrem/s/ Oscar Søndberg/s/

Sunniva Slåtten/s/ Sigurd Sperbund/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 259 993
Startkapital	461 058
Felleskostnader likt	363 019
TV/Bredbånd	228 094
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 312 164

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 250.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Bjørn Furu, takstmann	-8 540
SUM KONSULENTHONORAR	-8 540

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-533 773
Drift/vedlikehold VVS	-27 689
Kostnader dugnader	-500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-561 962

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-146 175
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-146 175

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-148 710
Andre fremmede tjenester	-36
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kontorkostnader	-29
Bank- og kortgebyr	-1 372
Velferdskostnader	-564
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 691

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 466
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	144
SUM FINANSINNTEKTER	1 610

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer 3829548. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Marthe Solbakken

Harry Sønsterøds vei 6

Hei,

Jeg har noen spørsmål jeg håper dere kan svare på. Nå som våren er i gang, er det naturlig å begynne å tenke på uteareal og planer for hagene. Når kan vi forvente å høre fra dere ang regler rundt platting?

Er det noen mulighet for å få plantet noen trær foran leilighetene B101-104 (de første inn på Harry Sønsterøds vei)? Det hadde vært veldig fint med noe vekst på fellesarealet der, i stil med gatene ellers på feltet.

Og så lurer jeg på når vi kommer til å få faktura på baldakinene? Jeg ønsker gjerne å betale dette snarlig.

Sigrid Volden

Harry Sønsterøds Vei 57Hei,

Kan det vurderes å installere kodelås eller dørlås som er selvlåsende på garasjeanlegget? Døren står ofte ulåst og garasjen er tom, når jeg skal hente/ parkere bilen. Det er uheldig at døren står ulåst, både i forhold til sikkerhet og potensielt hærverk på anlegget.

Pernille Halvorsen

Blåbærskogen 61

Ønsker at det tas opp asfaltering øverst i Blåbærskogen og bom. I forhold til vareleveringer.

Tom Ørbech

Blåbærskogen 65.

1. Hvordan stiller det seg om vi ønsker tre-platting foran huset og inngangspartiet. Leser i vedtektene at belegnings stein lik den som er brukt på fellesarealene er ok, men ønsker tre-platting.
2. Hvordan går vi frem om vi ønsker å bygge skillevegger på terrassen. Tenker da skillevegg ut fra vegg og ca. like langt ut som takutstikk på terrasse.

Brage Skjønberg

Åmotveien 34 B

Hei,

Jeg har noen saker jeg ønsker å ta opp for årsmøtet.

TV og internettavtalen med Telenor.

I dag betaler vi både for TV og Internett, men det er en del som ikke ønsker å ha TV/-poeng, og i stedet ønsker å få dette mot bedre hastighet på Internettet. Standarden som leveres i dag er 50/50 noe som er ekstremt lavt, og det er ønskelig å forhøre oss med Telenor om vi kan få bli flyttet over på en fleks avtale. Det vil si at vi selv kan velge hvordan abonnementet vårt ser ut, om vi vil bytte ut TV/-poeng mot bedre hastighet.

Mulighet for smekklås i fellesområdene

Det har vært flere tilfeller hvor dører til fellesområdene har stått ulåst, både garasje og bod. I den sammenhengen ønsker jeg at vi ser på mulighet for å sette inn smekklås på disse dørene, slik at de er lukket og låst når de ikke er i bruk. Dette for å forebygge tyveri og at uvedkommende tar seg inn i fellesarealet.

Bedre dekning i garasjen

I dag er det dårlig dekning i garasjen, når det angår mobilnettet. Med tanke på sikkerhet, samt kommunikasjon med bilene hadde det vært en ekstremt stor fordel å få installert en 4G-repeater for garasjeanlegget. Dette i de tilfellene hvor det må gjøres anrop mot nødetat, eller for teknikere til garasjeanlegget. I tillegg vil en 4G-repeater muliggjøre åpning av garasjeporten (slik at man ikke må forlate bilen) når signalet er for svakt (pga ulike operatører, og frekvenser). I tillegg er det nødvendig å få kommunisert med EL-biler for å forvarme batteriet, dette gjelder spesielt ved vinterstid (en del EL-biler støtter ikke WIFI).

Felles badebasseng

Ved informasjonsmøtet ble det fremsatt en modell hvor hver av eier, eller hus-medlemmene skulle gjennomføre vedlikehold, deriblant åpning og klargjøring av badebasseng, samt lukking av badebassenget. Jeg stiller meg litt kritisk til dette, da det har vært uklart hva som inngår i dette arbeidet (annet enn uttak og igangsetting av bunnrensere for bassenget). Min forståelse er at det må bli gjennomført test av klor-nivå og tilsetning av klor i basseng for å sikre en renhet av vannet. Ved feil utførelse av tilsetning av klor vil det kunne ha en stor negativ effekt, ref badeanlegget(<https://www.nrk.no/innlandet/har-stengt-jorekstad-etter-klorfeil-1.16775084>). Jeg vil se for meg at dette et ansvar som egnes for en frivillig gruppe som får betalt for dette arbeidet, slik at vi sikrer trygt vedlikehold, for både bassenget og for de som bruker det.

Jenni Maarit Alatalo

Åmothellinga 58

1. Hovedinngangen til området: Skal asfalt legges og kantene fikses slik at for eksempel en barnevogn lett kan gå frem ved overgangen? Kantene er veldig høye.
2. Ser at i rad A er HC-plassene lagt med stein, mens alle andre i området har sand. Skal dette gjøres nå til våren slik at plassene blir like? Bedre med stein enn med sand.
3. Hva er planene for parkering for de som ikke har kjøpt garasje plass? Evt de som har to biler men kun har kjøpt en garasje plass? Hvor skal de parkere? I tillegg til de som leier og ikke har garasje plass? Området har ikke kapasitet akkurat nå til å håndtere alle bilene.
4. Så er det også spørsmål om Otto-bilene. Trenger vi så mange av dem? Brukes de så mye at det behøver å ha 5, er ikke f.eks. 3 ikke nok?
5. Hva vil skje med gjesteparkering?
6. Hvorfor er det ingen husker eller sandkasser i barneområdet? På bilder i salgsrapport etc. er det mange, men foreløpig null i området per dags dato. Vil dette bli fikset av utbygger? Kan ikke si at det er så mye bra/fint for barn foreløpig, til tross for at dette området også er beregnet for barnefamilier.
7. Skal badebasseng åpnes nå i mai?
8. Når kommer de elektriske sykler og sparkesyklene?
9. Når det var stor brøyting i området, ble det flere skilter ødelagt. Skal de fikse de tilbake til oss?

Sees på årsmøtet, ha en fin dag videre! :)

Mvh,
Jenni & Eivind

Andre Hansen
Åmothellinga 48

Hei,

Vi har alle små hageflekker og det blir blant annet snakk om trampoline.

Men det er mye som svært mange andre sameier/rekkehus bruker å ha som hadde vært like praktisk og meningsfullt hos oss.

Ser enkelte har satt opp flotte plattinger blant annet. Hadde jo vært fint med noen felles løsninger og føringer på dette for de som ønsker (som med baldakinene).

Ikke bare at det må søkes, som styret har nevnt tidligere, men konkrete regler.

Andre ting som hadde vært fint:

-Gjerde/levegg (trengs virkelig, folk prøver å bre seg ut på plassen til hverandre)

-Små utstyrs-kasser/sykkelboder på egen plass i lignende stil/farge.

Og mulig diskutere det som har vært i luften en stund når det kommer til pergolaer, blomster, busker og hekker.

Veldig mye fint vi kunne ha ordnet :). Tipper de uten takhage hadde blitt veldig glade for å kunne ha konkrete føringer på dette.

Christian Andreas Jacobsen

Åmothellinga 17

Navn: Christian Andreas Jacobsen

Alder: 28 (snart 29) år

Jobb: Dataingeniør i Cisco

Erfaring fra tidligere styrer: Ingen

Jeg ønsker å stille til valg for styret da jeg brenner for at vårt sameie skal bli et enda bedre sted å bo. Selv om det meste fungerer bra, ser jeg rom for forbedringer når det gjelder åpenhet, kommunikasjon og styringen av felles anliggender.

Som person er jeg hardtarbeidende, strukturert og lyttende. I mitt daglige virke jobber jeg med å forbedre brukernes opplevelse innen programvareutvikling, noe som har gitt meg erfaring i å finne lure løsninger på komplekse utfordringer. Selv om jeg ikke har direkte styreefaring fra før, har jeg vært prosjektleder og blitt tildelt kritiske oppgaver som krevde grundig håndtering.

Jeg mener de viktigste utfordringene for tiden er mangel på åpen informasjonsflyt og strukturert prioritering av styrets arbeid. Ved å innføre åpne møtejournaler og en tilgjengelig oppgaveliste, kan vi skape større åpenhet og involvering rundt hva styret jobber med.

Som beboer her selv, er mitt ønske et velfungerende sameie der alle føler seg hørt og ivaretatt. Min styrke er å lytte til ulike behov og finne balanserte løsninger. Jeg vil representere alles interesser på en rettferdig måte.

Jeg ser virkelig frem til å kunne bidra med min strukturerte og løsningsorienterte tilnærming for at Heggedal Terrasse skal bli et enda bedre sted å bo.

Mvh

Christian

Katarzyna Lazzeri

Harry Sønsterøds vei 32

Hei,

Jeg heter Katarzyna Lazzeri. Opprinnelig polsk men har bodd i Norge i 19 år. Jeg har flyttet til Heggedal Terrasse (Harry Sønsterøds vei 32) i januar 2024 men har fulgt Heggedal Terrasse utviklingen helt fra reguleringsplaner flere år tilbake. Jeg er 43 år gammel kvinne, har en datter på 10 som går i Heggedal skole. Jeg har startet som leder for byggesak og sivilarkitekt MNAL i Forhandler HA Ferdighus i Asker i februar i år. Jeg har drevet med småhusprosjektering og ansvarlig søker rolle i snart 18 år og har god kompetanse innenfor plan-og bygningsloven, TEK 17 og lokale bestemmelser i Asker og nabokommuner. Jeg har også erfaring som styremedlem fra Heggeodden Boligsameie i Heggedal sentrum hvor jeg satt i 2 år i det første etablerte styre som representerte 107 leiligheter og 10 næringsseksjoner. Jeg er ganske sterk når det gjelder å ta imot kritikk og klarer å håndtere flere vanskelige saker samtidig.

Håper at min kandidatur er av interesse.

Tobias Frey

Harry Sønsterøds Vei 18

Hei, jeg ønsker å stille til valg som styremedlem.

Grunnen til at jeg ønsker å sitte i styret er at jeg ønsker å bidra til at Heggedal Terrasse er et hyggelig sted å bo.

Litt om meg:

Mitt navn er Tobias Frey og jeg er 32 år. Jeg er glad i trening, gaming og reising. Jeg har en kone, liten hund og en baby på vei.

Jeg jobber som operativ leder i Avarn Security (Vakt og sikring). Jeg har mye erfaring med ulike typer mennesker og konflikthåndteringer som jeg tror kan være et godt bidrag i et sameie hvor vi er så mange forskjellige mennesker.

Ellers har jeg også god kompetanse med brannvern, konflikthåndtering, førstehjelp og generell beredskap.

Jeg har også tidligere styreerfaring ved at jeg var varamedlem i et lite sameie på Bislett med 9 boenheter.

Bor i Harry Sønsterøds vei 18.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 2580 Selskapsnavn: Heggedal Terrasse 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.

VEDTEKTER

for

Heggedal Terrasse Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 22.04.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 8.9.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 157 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 79, bnr. 87 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Det er fastsatt begrensninger i disposisjonsretten over ideell eierandel i parkeringsseksjonen (parkeringsplass), se pkt. 4-2.

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

Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

(6) Det er ikke tillat med trampoliner i sameiet.

(7) Det er ikke tillat å ettermontere varmpumper i sameiet

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

3-2 Enerett til bruk av fellesarealer

Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

Arealene består av markterrasser og utearealer. Arealene og hvilke seksjoner som har enerett til bruk er nærmere angitt i en bruks- og vedlikeholdsplan vedlagt disse vedtektene, se vedlegg 1.

I hh.t. eierseksjonslovens § 25 er enerett til bruk av fellesareal tidsbegrenset til tretti år og seksjonseier kan innenfor denne perioden seksjonere arealet som tilleggsdel grunn til sin boligseksjon uten behandling i årsmøtet.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 158.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper. En parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet unntatt utbygger som i en overgangsperiode kan leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av parkeringsseksjonens vedtekter, se vedlegg 2.

4-3 Kostnadsfordeling

Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

(0) 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.

(1) 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 boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

- Forretningsførsel og regnskapsførsel.
- Revisjon.
- Styrehonorar og arbeidsgiveravgift.
- Administrasjon og kontorkostnader.
- Kollektivt bredbånd og tv.
- Mobilitetsordninger som felles bil- og sykkelpool.

(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) Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 158. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag.

Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:

- Garasjeportanlegget og dets styring.
- Manøvreringsareal i garasjekjeller.
- Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
- Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.

- Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
- Nødvendige forsikringer.

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

Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving, jf xx

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for 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 sameiebrøk.

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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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.

- (1) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (2) 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.
- (3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

(3) Ved optelling 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Heggedal Terrasse Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

(1) Parkeringskjeller består av 168 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/168 av seksjonsnummer 158.

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

(4) For parkeringsseksjonen, Heggedal Terrasse Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 158, med mindre Heggedal Terrasse Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Endringer i vedtektene

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

12-3 Generelle plikter

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

ooOoo



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 12.04.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	122
Adresse	Blåbærskogen 19, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 436,24 kr
Vann	2 116,87 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S21/4666

Arkivnr:
GBNR 79/87
L23465/23

Dato:
14.09.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4666

Delegasjonssak: 23/1754

79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon Rekke L inkludert parkeringskjeller - Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 07.07.2023 og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 07.07.2023. Søknadene var komplett til behandling 08.09.2023.

I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 godkjennes det midlertidig dispensasjon fra reguleringsbestemmelse for rekke L. Den midlertidige dispensasjonen omfatter følgende bestemmelse:

- 1. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.**
- 2. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.**
- 3. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg**
- 4. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.**

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.**
- 2. Det er redegjort for at resterende lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen utgangen av uke 38 (22.09.23).**
- 3. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet før ferdigattest utstedes.**
- 4. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.**
- 5. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke A og B. Ny løsning for midlertidig parkering må etableres innen mandag 18.09.2023 klokken 15:00, slik at trafiksikkerheten er ivaretatt frem til omsøkt parkeringsordning er etablert.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Dere har oppgitt at søknad om ferdigattest skal innsendes innen 24.05.2024. Søknad om ferdigattest må innsendes innen denne dato.**
- 2. Det skal til enhver tid være trygg og god ferdsel og bruk av utearelene som er ment for boliger som har mottatt midlertidig brukstillatelse. Det skal være god avgrensning mellom resterende byggplass og areal for boliger som ha mottatt brukstillatelse.**

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Ferdigstille utomhus og veianlegg
2. Søknad om dispensasjon for mindre avvik i fasaden og bod under bakken, skal være godkjent.
3. All gatebelysning skal være etablert.
4. Parkeringsanlegget for BK1 skal være ferdig etablert og klar til bruk.
5. Parkeringsanlegget for BK2 skal være ferdig etablert og klar til bruk.
6. Adkomst til renovasjonsanlegget skal være avklart og ivaretatt.
7. Bilpoolordningen skal være etablert og midlertidig parkering på tidligere riggområde skal være fjernet.
8. Midlertidig parkeringsplasser ved rekke A skal være tilbakeført innen 3 mandag 18.09.2023 klokken 15:00
9. Midlertidige sikringer av gangvei ved rekke A skal være vurdert som permanent og evt. ferdigstilt.
10. H540 – Hensynssone foran rekke B mot Rødsåsen. Kravet til sikring av skrent i hensynssone mot vei og boligene, skal være avklart med etablert sameie for eventuell ytterlig sikring.
11. Hensynssonen H540 skal revegeteres.

Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal plan- og bygningsmyndighetene gi pålegg om ferdigstilling, som kan gjennomføres ved sanksjoner, jf pbl § 21-10 tredje ledd siste punktum.

Dispensasjonsvurdering

Innledning

Ikke alle arbeider i forbindelse med områdets parkeringsarealer, sykkelparkering og belysning. Midlertidige brukstillatelsen avhenger derfor av dispensasjoner fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

- legge til rette for trygge og gode utomhusområder,
- sikre framkommelighet, parkering og trafiksikkerhet samt
- sikre gode løsninger for innbyggerne.

Søkers begrunnelse (sammendrag)

Riggplan

«Mens beboere flytter inn i boligrekke vil det fortsatt være byggeplass i del av planområdet. Riggplanen viser HMS-tiltak for beboere og nabolaget, slik at tiltaket er sikker til bruk i periode til ferdigstilling til tross for at det er byggeplass i nærheten.»

Midlertidig parkering mot rekke A og B

Avdeling for miljø og samferdsel (MOS) har den DATO kommet med ny uttalelse til midlertidig løsning:

«Opparbeidete parkeringsplasser foran rekke B medfører økt trafikk i en regulert gang- og sykkelvei med kjøreadkomst. Denne er skolevei og i tillegg bratt. Måten parkeringsplassene er utformet på er i tillegg til hinder for de andre som bor langs veien og rettmessig har tillatelse til å bruke gang- og sykkelveien til adkomst.»

Forholdet er kun midlertidig (til senest medio juli 2023) når p-garasje ferdigstilles.

Vi mener at til reguleringsformål ikke sidesettes vesentlig pga. midlertidighet.

Avvik i fasade og boder under bakken.

Det er søkt mindre reguleringsendring for dette forholdet. Det er i brev den 15.02.2023 og svar den 28.04.2023, besluttet fra planavdelingen at avviket knyttet til boder under bakkenivå, skal behandles som en dispensasjonssøknad.

Vi presiserer at ansvarlig søker må sende inn søknad om dispensasjon for de saken hvor dette er aktuelt. Dispensasjonen må være ferdigbehandlet og godkjent før det kan utstedes ferdigattest.

Løsningen tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidig dispensasjon.

Gatebelysning

Gatebelysning er i hovedsak kommet på plass med unntak av noen få punkter som skal etableres i løpet av uke 38. Reguleringskravet tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet.

Bilpoolordning

Ordningen etableres når BK1 tas i bruk i sin helhet, slik at bilpoolordning oppnår kritisk masse. Den skal i allefall være etablert når ferdigattest søkes. Forholdet er kun midlertidig til senest høst 2023 når BK1 ferdigstilles.

Reguleringskravene tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet. Fordeler at beboere kan flytte inn som forutsatt ift. deres flytteplaner / bopel osv. er klart

Vår vurdering og konklusjon

Det er redegjort for videre fremdrift i tiltaket. Boligene i felet har etter dette vedtaket mottatt midlertidig brukstillatelse (MB) Dette betyr at store modulleveranser er avsluttet for tiltaket, noe som har betydning for transport og sikkerhet i adkomstområdet.

Det er fra søkeres side bekreftet at det er etablert parkeingsordning ved Heggedal stasjon som innbyggerne kan benytte frem til parkeringskjeller og bilpoolordning er ferdigstilt.

I tillegg ble det etablert midlertidig parkering foran rekke A og B. Etter en ny vurdering fra MOS, kan ikke denne løsningen godkjennes. Parkeingsbehovet for 4-5 biler må løses på annet sted på feltet.

Søker er orientert om dette i eget brev den 14.09.2023.

Adkomst og fremkommelighet til boligblokkene ansees å være ivaretatt. Utomhusarealene knyttet til boligrekke L vurderes som ivaretatt for bruk. Dispensasjonene vurderes derfor ikke å medføre alvorlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Krav om avklaring for renovasjonsløsningen ble fremlagt for anavarlig søker kort tid før stedlig tilsyn den 12.06.2023. Løsningen er ikke helt komplett jf. tekniske krav og det skulle vært søkt om midlertidig dispensasjon for dette punktet. Påminnelse fra kommunen ble fremlagt sent, og vi ber om at det sendes inn søknad om midlertidig dispensasjon for dette nå i ettertid. Dispensasjonen blir behandlet på lik linje med de øvrige dispensasjonene her i vedtaket. Det vil ikke bli krevd gebyr for denne dispensasjonen.

Det legges vekt på at gjenstående arbeider blir ivaretatt på en god måte.

Etter en samlet vurdering finner vi at verken hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Videre finner vi at fordelene ved å gi midlertidig dispensasjon er klart større enn ulempene.

Vi finner etter dette at vilkårene for dispensasjon er oppfylt, og dispensasjonssøknaden godkjennes, jf plan- og bygningsloven § 19-3.

Nabovarsling

Det unntas fra krav om nabovarsling for søknad om dispensasjon jf. plan- og bygningsloven § 19-1 da vi anser at naboer ikke blir berørt av forholdene det søkes dispensasjon fra.

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

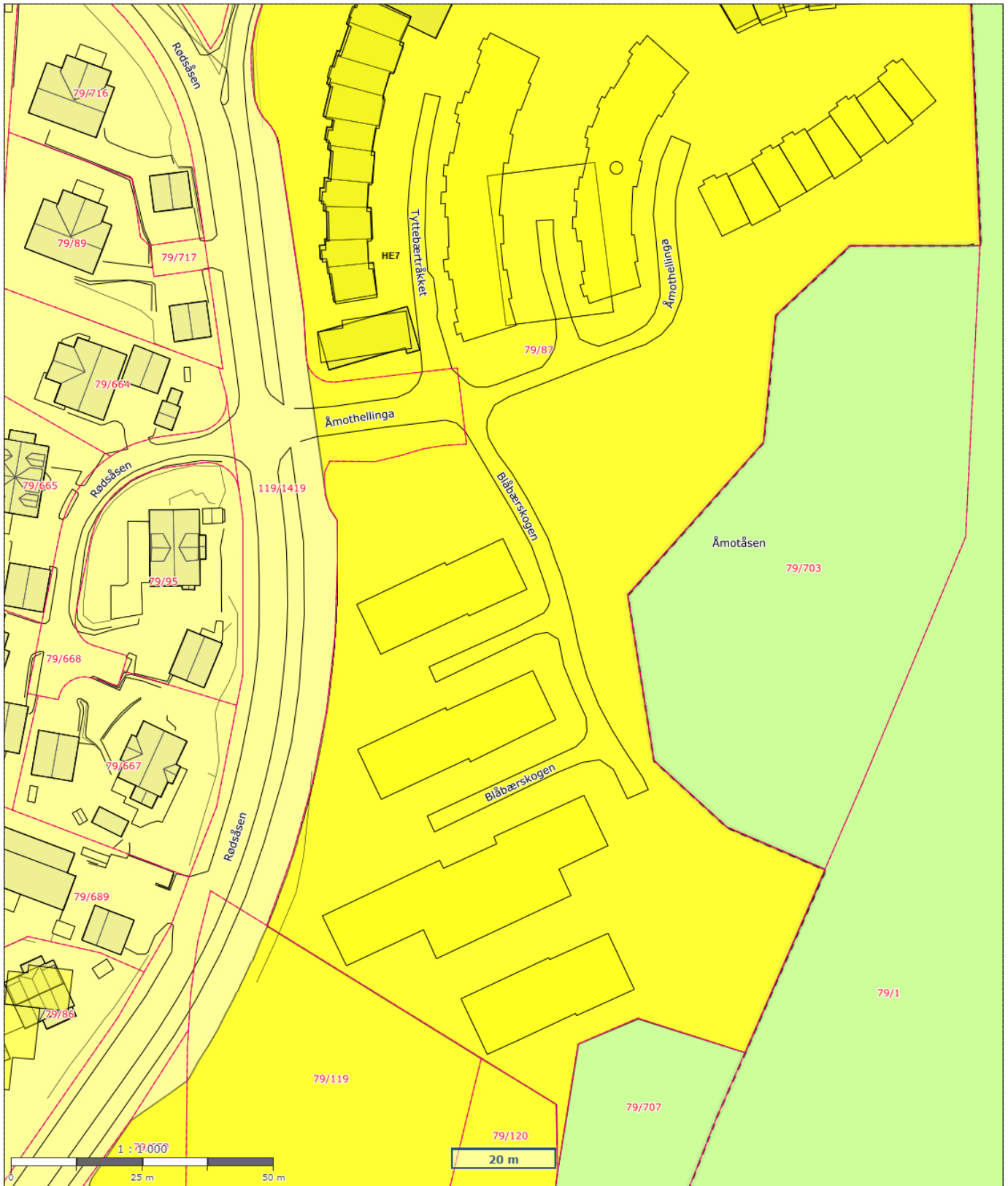
Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

Kopi: Beliggenhet Holding AS, c/o Konsernet Beliggenhet, 0278 OSLO



Kommuneplankart



Asker






Bakgrunnskart - liten målestokk

- Az Kommunalveg
- Az Privat veg
- Az Stedsnavn
- ∧ Takkant
- ∧ Taksprang
- ∧ Bygning fra plan
- ∧ Mønelinje
- ∧ Bygningsdelelinje
- ∧ Bygningslinje
- ∧ Grunnmur
- ∧ Trappbygg
- ∧ Veranda
- ∧ Bygningsbru
- ∧ Mur- og trappekant
- ∧ Gjerde
- ∧ bygningsavgrensningiltak
- ∧ Vegdekkekant
- ∧ AnnetVegarealAvgrensning
- ∧ Fortauskant_gang_sykkelveg
- ∧ Fortau
- ∧ Kanal og grøft



Kommuneplan (vedtatt 13.06.2023)

- AZ** Generell påskrift - Linje
-  Planområde kommuneplan
-  KpArealGrense
-  KpAngittHensynGrense
-  KpBestemmelseGrense
-  KpAngittHensynSone
- AZ** KpBestemmelseOmråde
-  1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
-  1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)

Informasjon - Samferdselslinje

-  Kyststi
-  Kyststi (ikke bindende)
- 

Eiendomsgrense

-  Sikker eiendomsgrense
-  Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

-  Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

- Eiendom

Informasjon - Arealformål

-


Informasjon - Hensynssoner

-


Informasjon - Bestemmelsesområder

-


Informasjon og plandokumenter

-  Endelig vedtatt plan

Informasjon - Juridiske linjer

-  Juridiske linjer - klikkbare


Bestemmelsesgrense

-  Toollip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

- Bygning

Innsigelse - uavklart arealformål

-  Eiendom

Kommunegr...

Matrikelnu...

Matrikelnummer



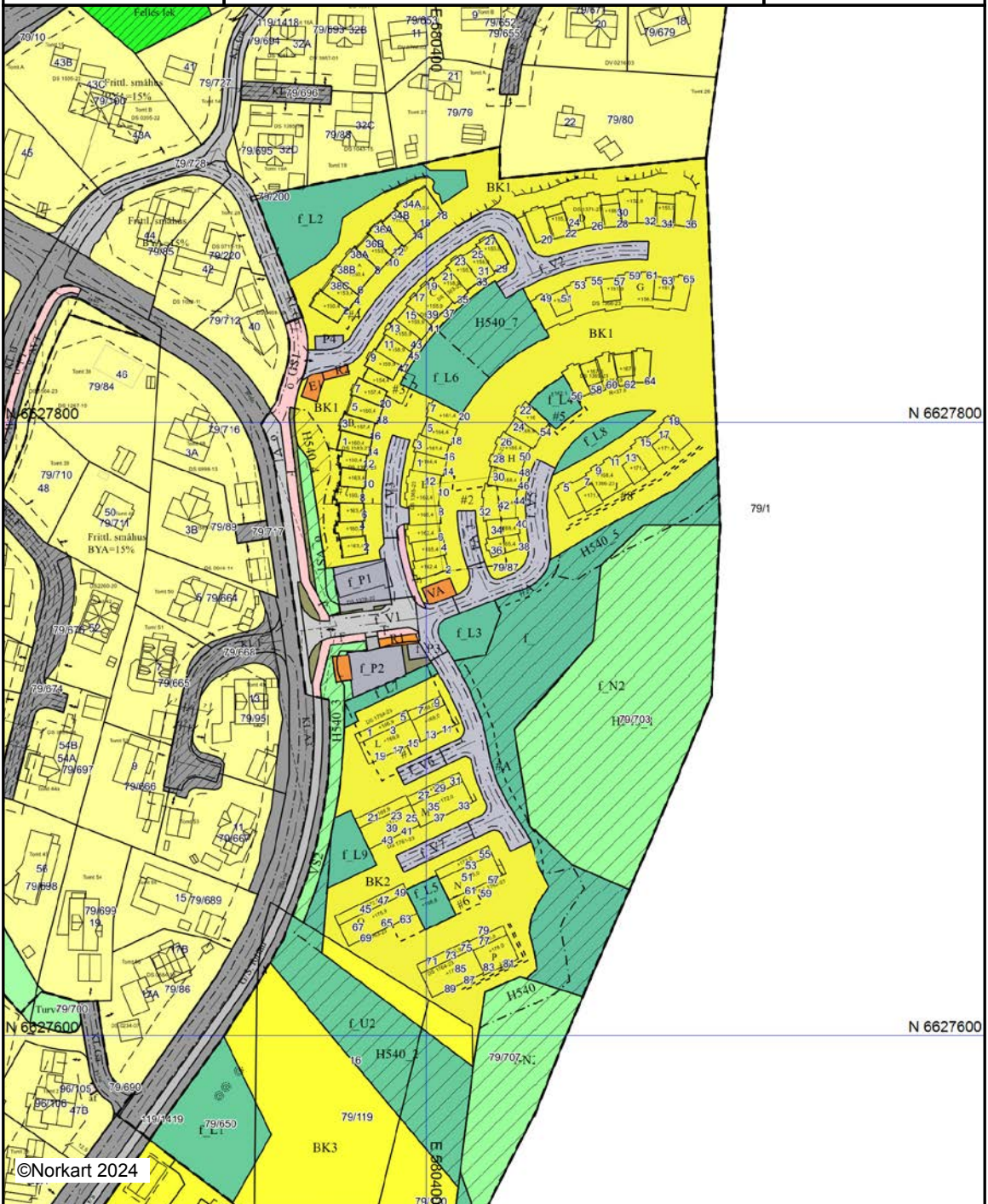
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/122
Adresse: Blåbærskogen 19
Dato: 12.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring



















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Turveg
-  Felles avkjørsel
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Lekeplass
-  Annet uteoppholdsareal
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Naturområde
-  Vegetasjonsskjerm
-  Sikringsone - Frisikt
-  Angitthensyngrense - Hensyn grønnstruktur
-  Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støttemur
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spene
-  Avkjørsel
-  Eksisterende tre som skal bevares
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnyttning
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 70 00

Utskriftsdato: 12.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	122
Adresse	Blåbærskogen 19, 1389 HEGGEDAL								

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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/13961/Bestemmelser_13_06_2023.pdf
Delarealer	<p>Delareal 2 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p> <hr/> <p>Delareal 27 363 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig</p> <p>Områdenavn HE7</p> <hr/> <p>Delareal 27 365 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #8 Null vekst nord</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal 27 364 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2034
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017019
Navn	Åmotåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2021

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 37 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AV
	Delareal 2 271 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 209 m ² Formål Veg Feltnavn f_V3
	Delareal 162 m ² Formål Lekeplass Feltnavn f_L5
	Delareal 92 m ² Formål Veg Feltnavn V6
	Delareal 25 m ² Formål Parkeringsplasser Feltnavn f_P3
	Delareal 155 m ² Formål Lekeplass Feltnavn L7
	Delareal 273 m ² Formål Kjøreveg Feltnavn f_V1
	Delareal 107 m ² Formål Veg Feltnavn f_V4

Delareal	1 022 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V5
Delareal	34 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	o_VS1
Delareal	1 021 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L6
Delareal	269 m ²
RPHensynsonenavn	H540_4
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	222 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P1
Delareal	214 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_P2
Delareal	410 m ²
RPHensynsonenavn	H540_6
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	154 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V7
Delareal	45 m ²
Formål	Energianlegg
Feltnavn	E1
Delareal	941 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V2
Delareal	3 267 m ²
Formål	Annet uteoppholdsareal
Feltnavn	U1
Delareal	238 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L9
Delareal	613 m ²
RPHensynsonenavn	H540_7
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	120 m ²
RPHensynsonenavn	H540_3
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	849 m ²
Bestemmelsesområde	utforming
Delareal	544 m ²
RPHensynsonenavn	H540_5
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur

Delareal	159 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L4
Delareal	2 313 m ²
RPHensynsonenavn	H540_2
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	4 530 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK2
Delareal	12 752 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK1
Delareal	888 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L2
Delareal	39 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P4
Delareal	20 m ²
Formål	Vegetasjonsskjerm
Feltnavn	VS2
Delareal	59 m ²
Formål	Vann- og avløpanlegg
Feltnavn	VA
Delareal	66 m ²
Formål	Fortau
Feltnavn	F
Delareal	262 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L3
Delareal	23 m ²
Formål	Vann- og avløpanlegg
Feltnavn	R2
Delareal	33 m ²
Formål	Energianlegg
Feltnavn	E 2
Delareal	7 m ²
Formål	Vann- og avløpanlegg
Feltnavn	R1
Delareal	100 m ²
Formål	Annet uteoppholdsareal
Feltnavn	U2
Delareal	208 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L8



Asker kommune

Ledningskart

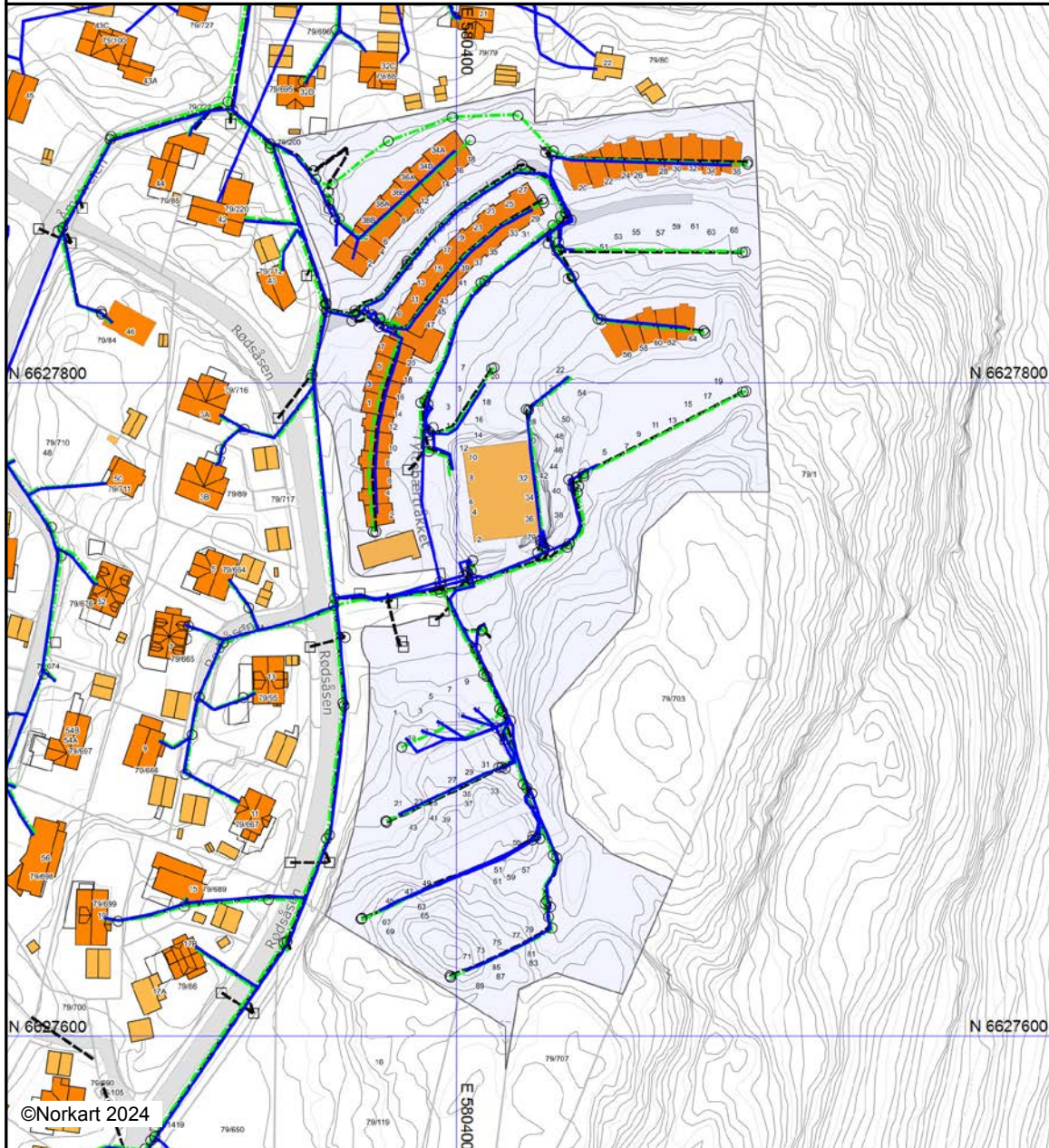
Eiendom: 79/87/0/122
Adresse: Blåbærskogen 19
Dato: 12.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2024

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 13.04.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	87	Fnr:		Snr:	122
Adresse:	Blåbærskogen 19, 1389 HEGGEDAL						

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.*



Asker kommune

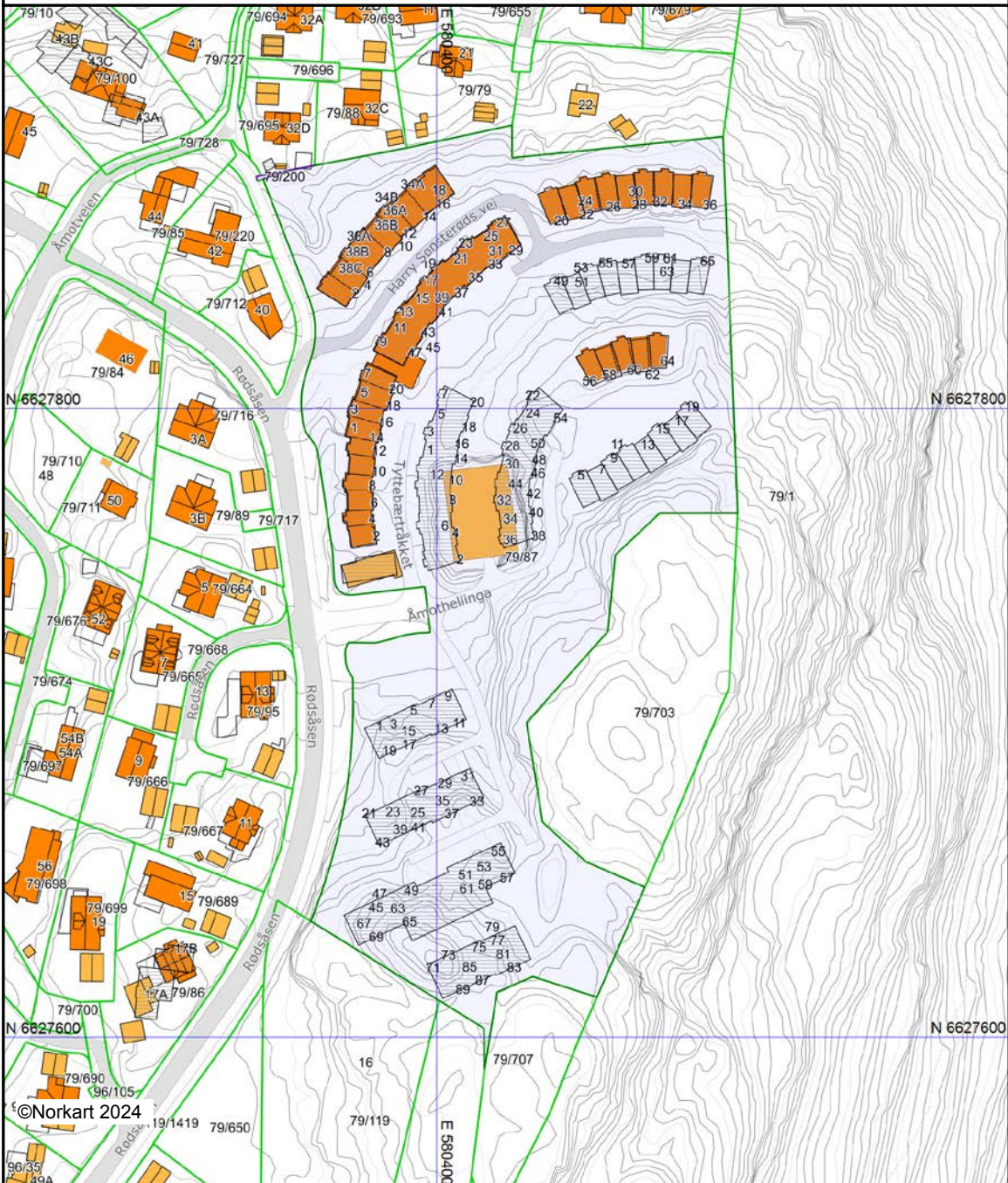
Grunnkart

Eiendom: 79/87/0/122
Adresse: Blåbærskogen 19
Dato: 12.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

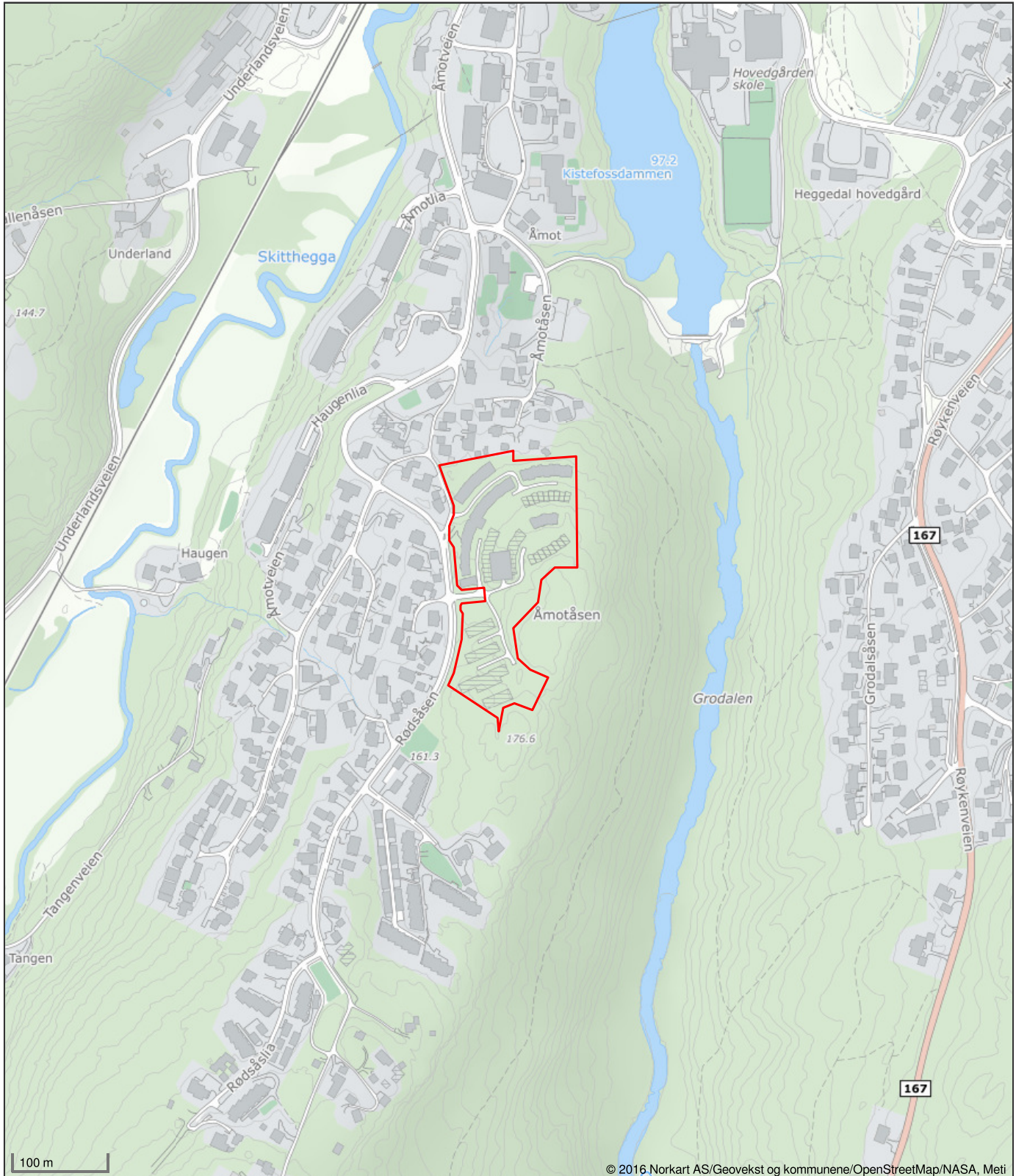
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2024

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

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/87//



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

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 87, Seksjonsnr 122	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse:	Blåbærskogen 19, gatenr 31338	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.09.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	98/13 003
Arealkilde:				Areal felles tomt:	27 364,8 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 vernerig / 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	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/87/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/24	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/25	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/26	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/27	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/28	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/29	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/30	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/31	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/32	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/33	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/34	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/35	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/36	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/37	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/38	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/39	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/40	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/41	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/42	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/43	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/44	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/45	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/46	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/47	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/48	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/49	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/50	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/51	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/52	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/53	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/54	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/55	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/56	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/57	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/58	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/59	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/60	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/61	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/62	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/63	0,0

Mottaker	3203/79/87/0/65	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/66	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/67	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/68	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/69	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/70	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/71	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/72	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/73	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/74	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/75	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/76	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/77	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/78	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/79	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/80	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/81	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/82	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/83	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/84	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/85	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/86	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/87	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/88	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/89	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/90	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/91	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/92	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/93	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/94	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/95	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/96	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/97	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/98	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/99	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/100	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/101	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/102	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/103	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/104	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/105	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/106	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/107	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/108	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/109	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/110	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/111	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/112	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/113	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/114	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/115	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/116	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/117	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/118	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/119	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/120	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/121	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/122	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/123	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/124	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/125	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/126	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/127	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/128	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/129	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/130	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/131	0,0

			Mottaker	3203/79/87/0/133	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/134	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/135	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/136	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/137	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/138	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/139	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/140	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/141	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/142	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/143	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/144	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/145	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/146	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/147	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/148	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/149	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/150	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/151	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/152	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/153	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/154	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/155	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/156	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/157	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/158	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/39	0,0

Etablert/Endret	3203/79/87/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/107	0,0

Etablert/Endret	3203/79/87/0/109	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/110	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/111	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/112	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/113	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/114	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/115	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/116	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/117	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/118	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/119	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/120	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/121	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/122	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/123	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/124	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/125	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/126	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/127	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/128	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/129	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/130	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/131	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/132	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/133	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/134	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/135	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/136	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/137	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/138	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/139	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/140	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/141	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/142	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/143	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/144	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/145	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/146	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/147	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/148	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/149	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/150	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/151	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/152	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/153	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/154	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/155	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/156	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/157	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/158	0,0

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Blåbærskogen 19	Bolig	98,9	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	313,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	794,2	Igangset.till.:	06.09.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	794,2	Midl. brukstil.:	14.09.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	301027224			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	5		283,6		283,6				
H01	5		299,6		299,6				
H02			211,0		211,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



3025 02202017019

Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 2. februar 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

Reguleringsplan for Åmotåsen Gnr./bnr.: 79/87, 79/119, 79/120, 79/650, 79/703, 79/707 og del av 79/1 i Asker kommune

Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2020

Bestemmelsene refererer til følgende dokumenter/versjoner:

Plankart datert 7.12.2020

Illustrasjonsplan datert 9.11.2020

Veiprosjekt utarbeidet av Cowi datert 19.11.2020

Illustrasjoner av bebyggelse - datert 9.11.2020

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

- detaljregulere regulert boligområde B2 (pl. ID 172B) i tråd med kommuneplanens forutsetninger og føringer i Asker kommunens boligpolitiske strategi.
- tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse iht. illustrasjonsprosjekt samt avklare arealbruk til vei og utearealer i felt BK 1 og BK 2 og områderegulere felt BK3.
- opprettholde eiendommene 79/703 og 79/707 som felles naturområder og 79/650 som felles lekeområde.
- ivaretagelse av terreng (skrenter og svaberg) og vegetasjon i overgangssoner mot regulerte felles naturområder m. fl.

2 Vilkår for gjennomføring

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

2.1.1 Før rammetillatelse gis skal alle større trær i hensynssoner som står nærmere enn 15m fra boligrekker registreres og måles inn. Også i området til boligformål, skal større trær som kan bevares og ikke står i veien for bebyggelse og anlegg måles inn og vises på utomhusplan. Som større trær menes løv- og furutrær med stammeomkrets 1m over bakken på mer enn 90cm. Se for øvrig §7.2 til 7.8.

- 2.1.2 Før rammetillatelse gis skal helhetlig/detaljert plan for lokal overvannshåndtering være godkjent av kommunen. Planen skal sikre at vannbalansen opprettholdes i utbyggingsområdet.

Overvann skal håndteres på egen tomt uten påslipp til kommunens nett. Utforming av flomveier, plassering av bebyggelse, nedkjøring til garasjer og arrondering av terreng må gjennomføres slik at bebyggelsen sikres mot overvannsflom. Overvann som ledes ut av planområdet må ledes vekk fra tilliggende bebyggelse og kobles på fungerende flomveier.

- 2.1.3 Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres skole- og barnehagekapasitet.

- 2.1.4 Før rammetillatelse kan gis til delfelt BK 3 (bnr. 119+120) skal området detaljreguleres.

- 2.1.5 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis skal tilhørende tekniske planer for vei, vann og avløp (inkludert trykkvannsanlegg) og renovasjon være utarbeidet iht. gjeldende regler og godkjent av kommunen.

- 2.1.6 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for tilhørende vannforsyning med uttak for brannslukking, avløpssystem.

- 2.1.7 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for veianlegg, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel, være ferdigstilt. Transformator (eget formål), kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.

- 2.1.8 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for boligene i et delfelt, skal tilhørende hovedledning for vann og avløp, tilhørende energiforsyning, tilhørende felles leke- og oppholdsområder, tilhørende renovasjonsanlegg, tilhørende felles gang- og kjøreveger og tilhørende parkeringsanlegg være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer og utomhusplan (se § 2.2.1). Brannvesenet (ABBR) skal ha godkjent løsning for manuell / automatisk betjening av bommene til internveiene.

- 2.1.9 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for boligene i delfelt BK 1 og BK2 skal bilpoolordning jfr. pkt.3.4.2 og 3.4.4 være etablert. BK3 kan evt. tilknyttes ordningen senere.

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

- 2.2.1 Ved søknad om ramme for tiltak skal det være utarbeidet helhetlig detaljert utomhusplan (1:200 eller større) for alle formålsfelt unntatt hensynssone H 540_1 tom 7 hvor terreng og vegetasjon forutsettes bevart som i dag. Utomhusplanen skal videreutvikles fra den juridisk bindende illustrasjonsplanen til plansaken.

Utomhusplanen skal vise formålsgrenser, eiendoms-/parsellgrenser, eksisterende og framtidig terreng, bebyggelsens plassering (med kotesatt inngangsparti og møne/gesimshøyder), støttemurer (kotesatt) og trapper.

Felles uteoppholdsarealer, lekeplasser, møteplasser og grøntarealer og private uteoppholdsarealer. På fellesarealer både i boligformål og formål avsatt til lek (f. eks. terrasser / inngangselekeplasser på tak av sykkelboder og tilsvarende arealer) skal det vises møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.) og for planområdet generelt, skal det vises ny planlagt vegetasjon for revegetering av området. Eksisterende trær av god kvalitet i felt f_L6 skal måles inn og vises i utomhusplanen og sikres bevart som del av opparbeidelsesplanen av dette feltet.

Det skal ved søknad om byggetillatelse for utomhusanlegg dokumenteres at kommuneplanens bestemmelser § 19 d om antall soltimer på uteareal innfris.

Videre skal vises garasjenes plassering u/ terreng og adkomst til disse, biloppstillingsplasser (i felt P1 tom 3 og HCP i boligfeltene), veier (kotesatt og med angivelse av stigningsforhold), gangstier og manøvreringsareal, evt. oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, avkjørsel og frisikt til tomt og boligfelt, snøopplag, overvannshåndtering herunder inkludering av takflater for fordrøyning, samt eksisterende vegetasjon, herunder også spesifisering av terreng, vegetasjon (m/ innmålte store trær som kan beholdes) og markdekke som forutsettes bevart og løsning for renovasjon og annen infrastruktur.

Uteområdene skal opparbeides med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen.

Kommunen kan ved endring fra juridisk bindende illustrasjonsplan kreve dokumentasjon av tiltakets fjernvirkning, herunder oppriss av ny bebyggelse / nye tiltak sett i sammenheng med nabobebyggelse.

Det skal redegjøres for tiltakets estetiske og arkitektoniske kvaliteter i byggesaken.

- 2.2.2 Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet et klimabudsjett for prosjektet. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.
- 2.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan med sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av kommunen.

- 2.2.4 Før igangsettingstillatelse gis for veianlegg, skal det foreligge plan for tilhørende trafikkskilt, belysning og beplantning i veiformålet. Planen skal samordnes med godkjent utomhusplan og godkjennes av kommunen.
- 2.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak (sikringsgjerde) som hindrer skade på vegetasjon og terreng innenfor regulert grønnstruktur – Naturområde / Naturlek - turområde. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.
- 2.2.6 I hensynssone hvor midlertidige terrenginngrep er tillatt skal arealene revegeteres etter beste evne med stedegen vegetasjon når tiltaket er avsluttet.
- 2.2.7 Det tas sikte på å sikre massebalanse innenfor delfeltene BK 1 og BK 2. Ved søknad om byggetillatelse skal massebalansen dokumenteres.

3 Andre fellesbestemmelser

3.1 Estetiske krav (plan- og bygningsloven § 12-7 punkt 2)

- 3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og for omgivelsene, samt bidrar til dempet fjernvirkning, jfr. illustrasjonsplaner. For BK 1 og 2 inkluderer denne variasjoner i fasadelivet.
- 3.1.2 Boligbebyggelsen i BK 1 og BK2 skal gis trekledning som hovedmateriale bestemmende for det visuelle uttrykket og bidrag til bærekraftig materialbruk. Det skal benyttes ulike farger fra jordfargepaletten. Plansakens 3D-visualiseringer (vedlegg 23) skal være veiledende for bebyggelsens utforming i BK 1 og BK 2.
Rekkenes tak er boligens 5. fasade og skal dekkes med sedum eller tilsvarende.
Gitt at en god estetisk løsning oppnås, kan tilnærmet horisontalt plasserte solcellepaneler vurderes på tak av toppetasjer i forbindelse med byggesaken.
De eksponerte betongveggene til boder under terreng mellom rekkene dempes ved hjelp av beplantning, trekledning, innfarget betong, naturstein eller kombinasjoner av dette.

- 3.1.3 Nettstasjon og trykkstasjon skal plasseres på terreng i eget formål (se pkt. 5.5) og tilpasses bebyggelse i materialbruk og farge.

3.2 Kulturminner

- 3.2.1 Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

3.3 Miljøoppfølging

- 3.3.1 Arealer der det er fremmede arter skal angis, og tiltak for fjerning skal beskrives basert på fagkunnskap.

3.4 Fossilfri byggeplass

- 3.4.1 Byggetiltakene i planområdet skal søkes gjennomført etter prinsippene for fossilfri byggeplass.

3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

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

- 3.5.1 Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, herunder parkeringsplasser for forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, skal være i tråd med kommunens vei- og gatenormal (2010).
- 3.5.2 Antall parkeringsplasser for bil knyttet til boligene i felt BK1 og 2 er:
- For 1-2 roms-leilighet: maks.0,5 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 25% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

- For 3 roms-leilighet eller større: maks.1,2 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 5% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

Min. 5 % av plassene skal reserveres forflytningshemmede (HCP).

Alle parkeringsplasser for leilighetene kan etableres i felles semi-automatisk parkeringshus. Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-biler på alle parkeringsplassene.

Utbyggerne må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysning av heftelser sikre at bil- og sykkelpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet med en bindingsperiode på minimum 5 år for bilpoolordningen -regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt BK 1 og 2 i planområdet. Ved en evt. nedleggelse av ordningen, skal det sikres at den kan reetableres av beboerne ved senere behov.

Parkeringsplasser etablert på terreng, herunder plasser reservert for forflytningshemmede, skal etableres som fellesareal.

- 3.5.3 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per leilighet på egnede steder for boligene i felt BK 1 og 2. Minst 50 % av sykkelplassene skal være overbygget.

I anlegg for sykkeldelingsordning skal det etableres tilkoblingspunkt for ladning av el-sykler.

- 3.5.4 Bilparkering for BK 1 og 2 skal finne sted i parkeringshus under terreng iht. plankart. HC-plasser og gjesteparkeringsplasser kan tillates på terreng i felt P1 tom P3. Inntil 7 P-plasser i bilpoolordningen kan plasseres på terreng.

- 3.5.5 1 av gjesteplassene nevnt over skal skiltes for hjemmesykepleier.

- 3.5.6 HC-plasser etableres i hovedsak innenfor bommene iht. illustrasjonsplan – tilgjengelig via internvei. Bommene til internveiene må kunne åpnes fra bilen

- 3.5.7 Utarbeidet mobilitetsplan skal legges til grunn for etablering av bærekraftig mobilitet i planområdet. Løsninger for mobilitet skal ha som målsetning å redusere transportbehov, samt utgjøre et konkurransedyktig alternativ til bruk av privatbil. Tilretteleggingen for bil-, sykkeldeling og andre nødvendige tiltak skal sikre at man oppnår en bærekraftig helhetlig mobilitetsløsning. Denne må ivareta behov også i et lengre tidsperspektiv.

4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

- 4.1.1 Området skal bebygges med rekkehus og leiligheter i 2(3) etasjes bebyggelse og veianlegg. P-anlegg og sykkel-/sportsboder tillates under terreng innenfor bestemmelsesgrenser.
- 4.1.2 I BK 1 og BK 2 tillates det inntil 159 boenheter.
BK 3 skal detaljreguleres før byggesak kan fremmes.

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

- 4.2.1 Bebyggelsens plassering og høyder er vist på plankart. Se også pkt. 4.3 og 4.4.

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

- 4.3.1 Juridisk linje for planlagt bebyggelse over bakken på plankartet viser bebyggelsens fotavtrykk, og utnyttelse.
- 4.3.2 Innenfor BK 1 og BK 2 tillates maksimum 11700 m² BRA til bolig.
I tillegg tillates til sammen 1450 m² tilhørende boder i boligbyggenes underetasjer og felles sykkel-/sportsboder i bestemmelsesområdene 3, 4, 5 og 6.
- 4.3.3 For boligfeltene BK1 og BK 2 tillates garasjeanlegg under bakken (i bestemmelses-områder #1 og #2) og sykkelkur på inntil 50 m² BYA på terreng som vist på illustrasjonsplan i tillegg til oppgitt maks m² BRA i pkt. 4.3.2. Ved søknad om tiltak skal arealenes størrelse oppgis, jfr. forskriftskrav.

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

- 4.4.1 Bebyggelsen i felt BK 1 og BK 2 skal oppføres i hhv. 2 og 3 etasjer. Der angitt på illustrasjonsplan, tillates 3. etasjer også i BK 1. Mer enn 3 etasjer tillates ikke i planområdet.
- 4.4.2 Bebyggelsens høyder skal ikke overstige angitte kotehøyder slik de fremkommer på plankartet.
- 4.4.3 Terrenghøyder fremkommer på illustrasjonsplan.

4.5 Takform

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

- 4.5.1 Bebyggelsen i BK 1 og 2 skal ha flate tak. Med flate tak menes tak med takhelning mindre enn 4 grader.
- 4.5.2 I feltene BK 1 og 2 tillates takterrasse eller takhager over sykkelboders / sportsboders 1. etasje og boligers 2. etasje, i hele takets flate, i tråd med

illustrasjonsplan. Takterrasse eller takhager tillates ikke over toppetasje (3. etasje).

- 4.5.3 På takterrasser over 1. etasje skal det i BK 1 og 2 være 0,5 m terrengoverdekning / markdekke, mens det på takterrasser over 2. etasjeplan kan det være på mellom 0,2 og 0,5 m etter en vurdering.
- 4.5.4 Området med takterrassene iht. pkt. 4.5.3, skal opparbeides som del av grøntanlegget iht. utomhusplan og være del av lokal overvannshåndtering.
- 4.5.5 På husrekke A og D, skal rekkverk på takterrasser over 2. etasje trekkes inn på tak jfr. illustrasjonsplan, for å begrense innsyn til eksisterende boligeiendommer i nord.

5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- 5.1.1 For utbygging av gbnr. 79/87 (BK 1 + BK 2) gjelder:
 - Minimum 20 prosent av boligene skal være mellom 30-50 m² BRA
 - Minimum 20 prosent av boligene skal være minst 80 m² BRA.
 - 10 prosent av boligene skal være over 100 m² BRA og ligge på bakkeplan, med mulighet til en privat hage.
- 5.1.2 Det skal avsettes 50 m² uteoppholdsareal (privat uteareal ikke medtatt) pr. boenhet (MUA) på terreng egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Av dette skal minst 25 m² opparbeides som felles leke- / nærmiljøanlegg.
- 5.1.3 Felles takarealer med terrengoverdekning / markdekke som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen, kan inkluderes i uteoppholdsarealet (MUA).
- 5.1.4 Egnete deler av felles areal avsatt til Annet uteopphold - Naturlek/ turområde og Grønnstruktur- Naturområde kommer i tillegg til MUA med kvaliteter verdifulle for lek og opphold for beboere og nabolag (se 5.3 og 6.1), og kan etter en vurdering inngå i den del av MUA som er øremerket leke- /nærmiljøanlegg type nærlekeplass.
- 5.1.5 Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn, og ikke være brattere enn 1:3.
- 5.1.6 Fellesarealer utover MUA skal ikke være brattere enn 1:2 (unntaket for bratthetskravet er naturlig eksisterende terrengfall som beholdes, herunder skrenter).
- 5.1.7 Senterlinje for støttemurer vises på plankart. Støttemurenes lengde tilpasses terreng.

- 5.1.8 Bebyggelse under bakken tillates, i tråd med bestemmelseslinjer vist på plankart. Dette gjelder parkeringsanlegg, sykkelboder/sportsboder, felles lager, m.fl. (se pkt. 8 og 4.3.2).
- 5.1.9 Felles uteområder skal opparbeides og revegeteres iht. godkjent utomhusplan.

5.2 Renovasjonsanlegg.

- 5.2.1 Områdene R1 og R2 skal bebygges med felles renovasjonsanlegg. Anlegget tillates i tillegg til oppgitt utnyttelse i boligformålene.
- 5.2.2 Det skal tilrettelegges for adgangskontroll, slik at anlegget er til bruk for beboere av delfelt BK 1 og BK 2
- 5.2.3 Anlegget skal opparbeides iht. Renovasjonsteknisk norm for Asker kommune, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse / drift.

5.3 Annet uteoppholdsareal – naturlek/turområde – f_U1 og f_U2

- 5.3.1 *Felt f_U1.* Regulert uteoppholdsareal i felt f_U1 er en overgangssone mellom tiltak i boligområdet BK 1 og 2 og naturområdene f_N1 og f_N2.
- 5.3.2 Område f_U1 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhet i delfelt BK1 og BK2 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameie / seksjonering.
- 5.3.3 Med unntak av midlertidig rigg- og anleggsområde (#A - se pkt. 8.6) skal det i område f_U1 ikke gjennomføres terrengendringer, og vegetasjon skal beholdes. Se pkt. 7.2.
- 5.3.4 *Felt f_U2.* Regulert uteoppholdsareal f_U2 er avsatt for å sikre at terreng med svabergområde og trær / vegetasjon sør for BK 2 ('ryggen') ikke berøres av byggetiltak i BK2. Avsatt areal skal også sikre mot inngrep i f_N2.
- 5.3.5 Området f_U2 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhetene i BK3 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering. Om BK2 er utbygd før BK3, og sameie / seksjonering av BK2 området er gjennomført, har BK2 ansvar for skjøtsel av Naturlek/turområdet f_U2 inntil BK3 kan overta sitt ansvar.
- 5.3.6 Det er i feltene f_U1 og 2 tillatt med vanlig skjøtsel, i samråd med kommunen. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan.
- 5.3.7 Allmennhetens tilgang til de felles naturområdene (N1 og N2) gjennom feltene f_U1 og f_U2 sikres med eksisterende og omlagte turstier. Se planforslagets illustrasjonsplan. Retten skal tinglyses. Se pkt. 6.1.1.

5.4 Lekeplass

- 5.4.1 Området f_L1 skal nyttes til felles lekeareal for planområdet inklusiv Gbnr. 79/119 og 120 (BK3), og eiendommene med gnr: 79, bnr. 86, 89, 95, 664, 665, 666, 667, 689, 699 og 716.

- 5.4.2 Området f_L2 til og med f_L9 skal nyttes til felles lekeareal for delfelt BK 1 og BK 2 i planområdet.
- 5.4.3 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.
- 5.4.4 Områdene (L1 til L9) skal etableres som felleseiendom hvor de anviste eiendommene (§§5.4.1 og 5.4.2), og den enkelte bolig i planområdet gis hjemmel til områdene ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.
- 5.4.5 Lekeklass f_L1, f_L4, f_L5, f_L7 og f_L8 skal utformes som lekeklass eller møteplass, og utstyres med ulike lekeapparater for ulike aldersgrupper, samt sittemuligheter/benk. Arealene skal være universelt utformet.
- 5.4.6 Lekeklass f_L2, f_L6 og f_L9 skal utformes som nærlekeklass eller møteplass på terrengets premisser i tråd med illustrasjonsplanen.
- 5.4.7 Lekeklass f_L3 skal utformes som en nærlekeklass for ungdom.
- 5.4.8 Trær som ønskes bevart på lekeplassen f_L1 er vist på plankartet. Øvrige trær som skal bevares vil bli utredet iht. krav om kartlegging jfr. § 2.1.1.

5.5 Energianlegg

- 5.5.1 Felt E bebygges med trafoanlegg.
- 5.5.2 Det tilrettelegges for overtakelse og drift av netteier, etter etablering og ferdigstillelse.

5.6 Vann- og avløpsanlegg

- 5.6.1 Felt VA bebygges med trykkvannsanlegg.
- 5.6.2 Anlegget skal opparbeides iht. Asker kommunes retningslinjer, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse og drift, etter etablering og ferdigstillelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.7 Veg

- 5.7.1 Internveiene i området (unntatt Rødsåsen o_V1(eksisterende), adkomst f_V1(type B2) og o_GS1 kjørbare gangvei (type B1)) opparbeides som privat felles boligvei (Type FB). Internveiene reguleres med bom.
- 5.7.2 O_GS1 og internveiene skal kun benyttes til kjøring ved utrykning, handicapparkering/-kjøring, brøyting og flytting.
- 5.7.3 Renovasjonskjøretøy tillates å kjøre på vei o_GS1 frem til formål R2 for tømning av avfall.
- 5.7.4 Alle veier i planområdet skal utformes i tråd med gjeldende vei- og gatenormal. Se 5.7.1 og 5.7.5.

- 5.7.5 Hovedadkomst til planområdet (f_V1) og internt vegsystem med snuplasser og parkeringsarealer (HCP) skal utføres i tråd med COWIs veiprojekt datert 19.11.2020.
- 5.7.6 Det tillates at deler av grøfteareal på internveienes utside i felt BK 1, stedvis utgjøres av skråning mellom husrekkene. Snøopplag skal sikres annet sted.
- 5.7.7 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.
- 5.7.8 Veiarealene skal fradeles på eget gårds- og bruksnummer, og etableres som realsameie hvor samtlige seksjonseiere i delfelt BK 1 og BK 2 får et deleierskap.
- 5.7.9 Alle veier / internveier inklusiv gangveier/-stier i boligformålet slik disse er vist i illustrasjonsplan, skal vinterbrøytes.

5.8 Parkering – f_P1 og f_P2 og f_P3

- 5.8.1 Det opparbeides 25 utendørs P-plasser hvorav 1 til HCP. Se pkt. 3.4.
- 5.8.2 En av P-plassene skal øremerkes hjemmehjelpstjenesten.

5.9 Fortau – F

- 5.9.1 Fortau skal utføres i tråd kommunens veinorm og illustrasjonsplanen og COWIs veiprojektering.
- 5.9.2 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde f_N 1 og 2

- 6.1.1 Områdene f_N1 og f_N2 skal nyttes til felles naturområder for beboere i planområdet og allmennheten. Tilgang sikres gjennom turstier og veier som inngår i planen. Rettigheten skal tinglyses. Se pkt. 5.3.7.
- 6.1.2 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde er ikke tillatt.
- 6.1.3 Nødvendig skjøtsel skal planlegges i samarbeid med kommunen. Det skal utarbeides skjøtselsplan.
- 6.1.4 Områdene skal etableres som felleseiendom, hvor den enkelte boenhet i BK 1 + BK 2 feltene gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

6.2 Vegetasjonsskjerm – f_VS1 og 2

- 6.2.1 Adkomstsonen skal opparbeides parkmessig med trerækker mellom P-plasser og vei f_V1.
- 6.2.2 Felt f_VS1. Eksisterende større trær, vegetasjon og terreng med svaberg i dagen skal bevares som del av adkomstområdet og skjerm mot Rødsåsen, i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_4 i pkt. 7.4.
- 6.2.3 Felt f_VS2. Eksisterende større trær skal vurderes bevart når feltet opparbeides parkmessig som del av adkomstsonen og skjerm mot Rødsåsen i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_3 i pkt. 7.4.

7 Bestemmelser til hensynssoner

7.1 Sikrings-, støy- og faresoner (plan- og bygningsloven § 11-8 punkt a)

- 7.1.1 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisktlinje (iht. vei- og gatenormal) og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

7.2 Hensynssone H 540_1

- 7.2.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.3 Hensynssone H 540_2

- 7.3.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.4 Hensynssone H 540_3

- 7.4.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares. I nordre del mot adkomstsonen kan det opparbeides parkmessig med eventuell eksisterende livskraftig vegetasjon som del av anlegget.
- 7.4.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.5 Hensynssone H 540_4

- 7.5.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares.
- 7.5.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.6 Hensynssone H 540_5

- 7.6.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.6.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.7 Hensynssone H 540_6

- 7.7.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.7.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.8 Hensynssone H 540_7

- 7.8.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.
- 7.8.2 Større trær skal registreres og måles inn.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller i BK 1

8.1.1 Innenfor bestemmelseslinjen tillates etablert garasjeanlegg under terreng i felt BK1.

8.2 Bestemmelsesområde #2 – Parkeringskjeller i BK 2

8.2.1 Innenfor bestemmelseslinjen tillates etablert garasjeanlegg under terreng i felt BK2.

8.3 Bestemmelsesområde #3 tom #6 – Boder under terreng

8.3.1 Innenfor bestemmelseslinjene tillates etablert fellesarealer (sportsboder for sykler etc.) under terreng i felt BK 1 og BK 2. Det skal redegjøres for areal og bruk i søknad om tiltak. Se 4.3.2.

8.4 Bestemmelsesområde # 7, 8 og 9 - Sømboring

8.4.1 Innenfor bestemmelsesområdet # 7, 8 og #9 skal det foretas sømboring for å definere eksakt byggegrop i den hensikt å sikre at eksisterende naturterreng beholdes på utsiden i hensynssonene H540_4, 5 og 6.

Etter ferdigstillelse av bygg skal terrenget legges tilbake/arronderes og tilpasses eksisterende terreng utenfor sømboringen.

8.5 Bestemmelsesområde #A - Midlertidig anleggsområde

8.5.1 Bestemmelsesområdet er avsatt midlertidig, for å sikre at veianlegg (f_V5 og f_V8) kan realiseres på en trygg måte. Terrenget og vegetasjonen skal etter opparbeidelsen settes i stand med den intensjon at området skal kunne bli en naturlig tilhørende del av de tilstøtende arealer regulert til 'Annet uteområde - naturlek/turområde'. Det skal sikres at stedegen vegetasjon får reetablere seg, og at fremmede arter for naturområdene ikke gis en inngangsport til disse pga. inngrepene.

9 Dokumenter som gis juridisk virkning

9.1 Illustrasjonsplan

9.1.1 Utarbeidet illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for reguleringen.

9.2 Andre illustrasjoner av bebyggelsen

9.2.1 Utarbeidete 3D-visualiseringer, som detaljert beskriver bebyggelsens kvaliteter, gjøres veiledende for bebyggelsen i reguleringen.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre
13. juni 2023

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	7
5. Definisjoner	7
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering	9
9. Miljøkvalitet og forurensning	9
10. Natur, landskap og grønnstruktur	12
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	15
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL	16
12. Fellesbestemmelser til arealformål	16
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse	19
14. Bestemmelser til småhusområder	21
15. Bebyggelse og anlegg	26
16. Bestemmelser til andre byggeområder	27
17. Grønnstruktur	30
18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)	30
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	34
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER	34
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø	34
21. Hensynssoner fare og sikring	35
22. Hensynsone infrastruktur	37
23. Båndleggingssoner	37
24. Bestemmelsesområder	38

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

Bestemmelser til kommunedelplan skal ved motstrid gjelde foran kommuneplan.

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.) § 11-7 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

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 gjeldene regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom 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.

2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)

Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:

- a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
- b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442

Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende teknisk infrastruktur/veianlegg.

Opplysning: Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne (pbl. § 11-9, nr. 1)

Riving av kulturminne som er regulert til bevaring, krever ny reguleringsplan som tillater riving.

2.6 Krav om samlet plan (pbl. § 11-9, nr. 1)

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

For området på Øvre Hallenskog vist med bestemmelsesområde #3 på kommuneplanens arealplankart, tillates ikke opprettelse av ny grunneiendom eller ny hovedbruksenhet før det foreligger en samlet plan som ivaretar rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av ny hovedatkomstvei, jf. reguleringsplan for Øvre Hallenskog – atkomstvei, vedtatt 06.05.2020,

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.

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 – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- a. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse på Storsand kan ikke finne sted før tilfredsstillende vannforsyning og spillvannsløsning er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Spikkestad kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er etablert.
- c. Utbygging av ny bolig- og næringsbebyggelse i lokalområde Sætre kan ikke finne sted før tilfredsstillende spillvannsløsning er dokumentert, og ev. sikret etablert.

3.1.3 Transportkapasitet:

- a. Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016

/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.

- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

- a. Før utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter skal det gjennomføres en trafikksikkerhetsvurdering av skolevei og nødvendige trafikksikkerhetstiltak skal være gjennomført.
- b. Før utbygging av boligfelt med 10 eller flere hovedbruksenheter skal det sikres trygg gang- og sykkelforbindelse til nærmeste senter (nærsenter, lokalsenter eller Asker sentrum).
- c. Før utbygging av området SL10 finner sted skal:
 - 1. Nødvendig bussframkommelighet langs Rustadveien mellom Slemmestad og Heggedal være etablert.
 - 2. Gang- og sykkelvei langs hele Rustadveien være opparbeidet.
- d. Ved regulering av felt F i Røyken næringspark skal det fastsettes tiltak som sikrer trafikkapasitet og trafikksikkerhet i krysset e134/Smemyrveien. Slike tiltak skal være etablert før det gis igangsettingstillatelser i Felt F.

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

Innenfor Slemmestad, vist med bestemmelsesområde #4 på kommuneplanens arealplankart, gjelder følgende utbyggingsrekkefølge av feltene:

- a. Utbyggingsfase 1 er felt SL1, SL2, SL3, SL4, SL5, SL6, SL7 og SL8
- b. Utbyggingsfase 2 er felt SL11, SL12 og SL13
- c. Utbyggingsfase 3 er felt SL9

Opplysning:

- 1. Nord for nullvekstlinjen er vist med bestemmelsesområde #8 og sør for nullvekstlinjen er vist med #9 på kommuneplanens arealplankart.

4. Utbyggingsavtaler

4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2)

Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3.

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5)

Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter.

6. Samfunnssikkerhet

6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8)

6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred

Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

I forbindelse med arealplanlegging og søknad om tiltak som ligger innenfor eller berører aktsomhetssoner, jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

6.1.2 Områdeskred

For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense¹ skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.

Ved regulering og søknad om tiltak etter pbl. § 20 -1 hvor det er vurdert å være fare for områdeskred skal sikkerhet mot områdeskred dokumenteres ivaretatt av fagkyndig, og avbøtende tiltak innarbeides i reguleringsplanen og/eller byggesaken.

For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper.

Opplysning: Se byggteknisk forskrift (TEK 17, kapittel 7) og Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner 2/2011 og veileder for sikkerhet mot kvikkleireskred 1/2019 eller senere revisjoner av disse.

1. Under marin grense inngår marin strandavsetning, hav- og fjordavsetninger, og kan inneholde kvikkleire soner jf. aktsomhetskart i kommunens kartløsning.

6.2 Flomveier (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

Naturlige flomveier skal ivaretas. Flomveier, drenslinjer, flomsoner, erosjon og stormflo fremgår av aktsomhetskart i kommunes kartløsning og skal legges til grunn i plan- og byggesaker.

Flomveier skal utformes slik at vannet transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas.

Det skal avsettes areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur, sikres mot flomskader.

Opplysning: Se bestemmelse 10.6, 2. avsnitt, om lukkede bekker.

6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

1. Se veileder fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Veileder 4/2022 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

7. Teknisk infrastruktur

7.1 Vann og avløp (VA)-rammeplan og tekniske løsninger (pbl. § 11-9, nr. 3)

Infrastruktur for vann og avløp skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm. Der VA-rammeplan ikke inngår i vedtatt reguleringsplan, skal slik plan legges ved byggesøknad.

7.2 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-6)

Plan- og bygningslovens bestemmelser i § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

7.3 Renovasjonsløsning (pbl. § 11-9, nr. 3 jf. § 30-4)

Infrastruktur for renovasjon skal planlegges og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende Renovasjonstekniske norm.

7.4 Kabler og ledningsanlegg (jf. pbl. § 11-9, nr.3)

Ved etablering av nye og utskifting av eksisterende lednings- og fiberanlegg skal disse ligge i bakken, med unntak av områder avsatt til LNF. Ved slike tiltak skal allé beplantning og verdifulle trær¹ bevares.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

8.1 Krav til tekniske løsninger for vei, adkomst og veibelysning (pbl. § 11-9, nr. 3)

Kommunale og private veier, adkomster og veibelysning skal bygges i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

8.2 Parkeringsnorm (pbl. § 11-9, nr. 5)

Kommuneplanens parkeringsnorm fremgår av tillegg 2. Parkeringsnormen skal legges til grunn for alt planarbeid og byggesaksbehandling. Parkeringsnormen gjelder der vedtatte arealplaner henviser til parkeringsnorm, samt der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan.

8.3 Ny Røykenvei (pbl. §§ 1-6 og 11-9, nr.3)

Ny Røykenvei er vist med samferdelslinje, bestemmelsesområde # 5, på arealplankartet. Før det gis tillatelse til tiltak som berører samferdselslinjen må det foreligge positiv uttalelse fra Viken Fylkeskommune.

9. Miljøkvalitet og forurensning

9.1 Energi og klima (pbl § 11-9 nr. 3, 6 og 8)

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts-/ lagerbygg innen landbruk.
- Større anleggsprosjekter for bygging av vei, bruer, gang- og sykkelsti, og etablering av ledningsnett for vann- og avløp som innebærer inngrep i terreng.

9.1.2 Energiplan

Det skal lages en energiplan for nybygg større enn samlet 1000 m² BRA, og ved feltutbygging med mer enn 10 hovedbruksenheter.

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

Maskinene og kjøretøyene på bygge- og anleggsplassen bør være elektriske eller bruke hydrogen eller biogass der slike løsninger er kommersielt tilgjengelig. Som maskiner på bygge- og anleggsplassen regnes også aggregater og kompressorer.

9.2 Lysforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved lyssetting skal mengde lysforurensning begrenses. Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming.

9.3 Støy og luftforurensning (pbl. § 11-9, nr. 6)

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

Ved regulering og søknad om tiltak skal til enhver tid gjeldende:

- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen T-1520 følges.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 følges. Herunder skal støy utredes i henhold til anbefalingene i T-1442 ved planlegging av og søknad om ny støyfølsom bebyggelse, støyende anlegg eller virksomhet. Videre skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i T-1442 legges til grunn.

9.3.2 Støysonekart

Kommunens støysonekart for vei og jernbane er grunnlag for vurdering av ny bebyggelse og behov for støyfaglig utredning. Se kommunens kartløsning.

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning

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:

- a. 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.
- b. Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- c. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk 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:

- a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
- c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

Støyfaglig utredning skal dokumentere at støymessige forhold er ivaretatt i henhold til en hver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, og at grenseverdier i T-1442, tabell 2 tilfredsstilles.

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

Retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging, gjøres juridisk bindende også for bygge- og anleggsfasen for søknadspliktige tiltak jf. pbl. § 20-1. Der det kan forventes overskridelse av støygrensene ved bygge- og anleggsarbeid skal det utarbeides en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen. Arbeid som overskrider støygrensene i tabell 4 i T-1442 skal ikke skje om natten. Planen skal sendes inn samtidig med søknad om rammetillatelse og oppdateres for hver igangsettingstillatelse.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av bebyggelse med støvfølsomt bruksformål (boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler, barnehager, kontor og overnattingssted).
2. Se bestemmelse 12.3.1.d om krav til støynivå på uteoppholdsareal.

10. Natur, landskap og grønnstruktur

10.1 Masseforvaltning (pbl. § 11-9, nr. 1, 3 og 8)

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

Uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

Opplysning: Se også bestemmelse 2.4 om krav om ny reguleringsplan.

10.2 Sikring av gangadkomster til grøntområder (pbl. §11-9, nr. 6)

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangadkomster, stier og smett til grønnstruktur og friluftsområder sikres/gjennomføres.

10.3 Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 6)

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeidning 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:

- a. Matjord sikres og forflyttes til andre dyrkbare og dyrkede arealer slik at den fortsatt kan utnyttes til matproduksjon.
- b. Uønskede fremmede arter eller planteskadegjørere håndteres slik at spredning av uønskede arter unngås.
- c. All matjord skal flyttes før igangsetting av annet arbeid. Matjord skal ikke lagres, men tilføres direkte nytt areal.

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

10.5 Naturmangfold (pbl. §11-9, nr. 6)

Ved søknad om tiltak, skal det redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8–12 i naturmangfoldloven vedrørende naturmiljø, viktige naturtyper og biologisk mangfold er ivaretatt.

Dersom vurderingen av naturmangfold viser mangelfull kunnskap, ved søknad om tiltak i uregulerte områder eller i områder med reguleringsplan vedtatt før 01.01.2010, skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfold inkl. naturtypekartlegging. Naturtypekartlegging skal utføres av fagkyndig biolog. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

10.6 Vassdrag¹ (bekk, elv, dam og liknende) (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget. Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes, og miljøtilstanden for vannforekomsten skal ikke påvirkes negativt.

Det tillates ikke å lukke bekker/vassdrag. Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes. Dersom dette ikke lar seg gjøre, skal det begrunnes.

Ved tiltak nær vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler.

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

Der det langs vassdrag¹ ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:

- a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
- b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur.

Der det er fastsatt byggegrense langs vassdrag i vedtatt reguleringsplan gjelder denne. Der det ikke er fastsatt byggegrense mot vassdrag i gjeldende reguleringsplaner tilsvarer byggegrensen avgrensingen av hensynssone Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1.

Tiltak etter pbl. § 1-6 er ikke tillatt nærmere vassdrag enn byggegrensene angitt ovenfor, følgende tiltak er likevel tillatt nærmere enn angitt byggegrense, forutsatt at tiltakene ikke er i konflikt med verdifulle arts- og naturforekomster, og er i tråd med kommuneplanens øvrige bestemmelser:

- a. Tiltak på eksisterende bygg som ikke medfører økning i BYA, utvidelse eller plassering nærmere vassdrag.
- b. Vedlike hold av eksisterende og godkjent; anlegg, teknisk infrastruktur og vei,
- c. Vedlikehold av eksisterende stier, og varsom tilrettelegging for natur opplevelser og friluftsliv.
- d. Byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget¹, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene¹ opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål² og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke medfører forringelser av naturkvalitetene (biotopendring). Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Ved brøyting skal det vises hensyn til vegetasjonsbeltet langs vassdrag, snølagring tillates ikke innenfor vegetasjonsbeltet.

Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

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

10.7 Byggegrense mot sjø (§ 11-9, nr. 5 og 6)

Byggegrense mot sjø er vist med juridisk linje på kommuneplanens arealplankart. Nærmere sjø enn angitt byggegrense tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6, annet enn:

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.
- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
 - 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat 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

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 Regulerede brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype¹, hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7)

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

Ved nye tiltak og ved regulering skal det tas særlig hensyn til kulturminner og kulturmiljøer, herunder historiske hageanlegg, tufter og andre spor etter eldre bosetning, dyrkingsspor, stier, maritime kulturminner, industrielle kulturminner, tradisjonslokaliteter, tradisjonelle industrimiljøer og anlegg, inkl. Is dammene, bergverk/gruvevirksomhet etc. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Også parker, friareal, hager, alleer og verdifulle trær skal i størst mulig grad bevares. Nye bygninger skal tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder, volum og formspråk. Nye tiltak skal ikke redusere 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 tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

På eksisterende tomter avsatt til boligbebyggelse hvor det er tillatt med sekundær boenhet, kan den sekundære boenheten etableres i eksisterende frittliggende bygning som er registrert som kulturminne, under følgende forutsetninger:

- 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 ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

Ved søknad om riving av et kulturminne eller ved søknad om tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø skal det foreligge en kulturminnefaglig vurdering av verneverdien av kulturminnet i seg selv, av kulturminnets rolle i det fysiske miljøet det befinner seg i, og av konsekvenser for kulturmiljøet.

Søknad om riving av kulturminner med høy verneverdi, eller tiltak som vil kunne påvirke et kulturmiljø med høy verneverdi, skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet før eventuell tillatelse.

11.1.6 Solcelleanlegg på kulturminner og i kulturmiljø, jf. pbl. § 11-9 nr. 6

Etablering av solcelleanlegg på bygninger med formell vernestatus, fredet, eller vernet etter pbl., eller på bygninger innenfor kulturmiljø fastsatt i plan, er ikke tillatt uten samtykke fra kommunen(kulturminneforvalter). Tillatelse kan kun gis dersom anlegget ikke forringer kulturminneverdien av bygningen eller kulturmiljøet.

Opplysning: Se tillegg 5, A-liste fra Hurum kommune.

1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne.*

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

12.1 Bevaring av vegetasjon før regulering (pbl. § 11-9 nr. 1, 4 og 6)

For områder avsatt til byggeformål, arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt småbåthavn med krav om reguleringsplan tillates ikke fjerning av trær eller annen verdifull vegetasjon, utover normal skjøtsel, før området inngår i en reguleringsplan og status til terreng og vegetasjon er fastsatt. Dette gjelder ikke tiltak som er unntatt plankravet jf. bestemmelse 2.2

12.2 Terrenginngrep, plassering og grøntareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. For å unngå større fyllinger og skjæringer ved plassering i terreng, skal høydeforskjellen på tomten tas opp i bebyggelsen. Tiltak skal tilpasses terreng og landskap, ikke omvendt.

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

Bestemmelsen gjelder ikke for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, arealformålet ATA1-2, eller områder avsatt til massedeponi, masseinntak eller råstoffutvinning i

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.
- 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)

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. For gang og sykkelvei er byggegrensen 15 meter målt fra midtlinjen i gang og sykkelstien.

12.5 Avkjørsel til eiendommer (pbl. § 11-10, nr. 4)

Det tillates kun én avkjørsel per eiendom, med mindre gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan angir annet. I LNFR-områder kan flere avkjørsler per eiendom tillates med tillatelse fra veieier, jf. bestemmelse 18.1.2

Ved regulering/etablering av ny boligtomt skal avkjørsel skje direkte fra offentlig vei eller fra felles boligvei.

Der slik felles boligvei betjener flere eiendommer, skal arealet reguleres til felles boligvei og etableres som fellesareal (realsameie) for de eiendommene veiarealet skal betjene.

12.6 Mobilitetspunkt (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der mobilitetspunkt ikke er angitt i reguleringsplan, kan mobilitetspunkt etableres i områder avsatt til sentrumsformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for henting og levering
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.7 Returpunkt, pakkeautomater etc. (pbl. §§ 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 1)

Der ikke annet følger av reguleringsplan, kan returpunkt, pakkeautomater etc. plasseres i områder avsatt til byggeformål så fremt:

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel
- c. Tiltaket ikke opptar areal for biloppstilling
- d. Det er tilgang til parkering for avlevering/henting.
- e. Tiltaket har en god estetisk utforming og plassering

12.8 Nettstasjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende nettstasjoner, gjelder følgende:

- a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
 - b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsoner.
 - c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
 - d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene.
 - e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
 - f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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.

a. *Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas*

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom

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 naboeiendom, forutsatt at:

- a. Tiltaket plasseres minst 1 meter fra nabogrensen, avstandskravet gjelder ikke for grannegjerde på inntil 1,5 meter høyde, eller levegg på inntil 1,8 meter høyde og 5 meter lengde.
- b. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. Bygning kan ikke inneholde rom for varig opphold.

Opplysning: 1. Det er begrensninger for tiltak utenfor byggegrense mot vei, se 13.4.1 og 13.5

13.5 Plassering av frittliggende garasje og avfallshus utenfor byggegrense mot vei i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det én frittliggende garasje eller ett uthus eller lignende bygg plassert utenfor regulert byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Verken bebygd areal (BYA) eller samlet bruksareal (BRA) skal være over 50,0 m² BYA og BRA.
- b. Der den enkelte reguleringsplan ikke angir lavere høyde, tillates gesimshøyde inntil 3,0 m og mønehøyde tillates inntil 5,0 m. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- c. Avstand mellom bygget og bolighus skal være minimum 1,0 m (målt i veggliv).
- d. For garasje med innkjøring parallelt med vei, skal avstand til veiformål være minimum 2,0 m.
- e. For garasje med innkjøring vinkelrett fra vei, skal avstand til veiformål være minimum 5,0 m. Det skal være plass til bil foran garasje på egen tomt (minimum 5 m).
- f. Bygning skal plasseres minimum 2 meter fra veiformål.
- g. Bygget kan ikke inneholde rom for varig opphold.
- h. For riks- og fylkesveier tillates ikke parkering mellom byggegrense og vei.
- i. Plassering av bygget skal ikke komme i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

13.5.2 Avfallshus

I tillegg til bygg tillatt etter 13.5.1 tillates én bygning/konstruksjon som benyttes til avfallshåndtering/innsamling tillates plassert utenfor byggegrense mot kommunal vei og fellesatkomst/fellesboligvei, forutsatt at følgende krav overholdes:

- a. Tiltak har maksimal størrelse på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet,
- b. Tiltaket har maksimal gesimshøyde 2,0 meter målt til ferdig planert terreng og skal plasseres min. 1 meter fra regulert vei.
- c. Plassering av tiltaket ikke kommer i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.

14. Bestemmelser til småhusområder

14.1 Bebyggelse og terrenginngrep (pbl. § 11- 9, nr. 5)

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som enebolig, enebolig med integrert sekundærleilighet eller tomannsbolig, såfremt ikke annet fremgår av reguleringsplan

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan. 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 byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- d. 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.
- e. 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:

- a. Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. 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 Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende

ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus tillates inntil 8,0 meter, og skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser⁴ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser⁴ høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5 m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA.

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

Der gjeldende reguleringsplan ikke angir høyere høyde for garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter. Gesimshøyden skal

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 gatenorm⁶.

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 der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m² BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt BYA.

14.4.4 Høyder

Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:

a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.

b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

Der reguleringsplan angir etasjebegrensing, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noe punkt overstige 6,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:

- a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
- b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir.

Dersom det fremgår av reguleringsplan at det kan oppføres frittliggende garasje på inntil 36 m² BYA i tillegg til fastsatt utnyttelse, så gjelder dette tilsvarende også hvor garasjen integrert i boligen (én bygning). I det tilfellet garasjen er integrert i boligens hovedvolum (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for garasje gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³

Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Takterrasse er kun tillat der dette fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*

14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø⁴(felt GBS) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet if 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

Der den enkelte reguleringsplan ikke angir BYA (% eller m²), skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 200 m².

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:

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- c. 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 etasjebegrensning, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

- a. Der reguleringsplanen tillater mindre enn 2 etasjer tillates gesimshøyde inntil 4,5 meter, og mønehøyde inntil 6,5 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5,5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- b. Der reguleringsplanen tillater 2 etasjer eller mer, tillates gesimshøyde inntil 5,5 meter, og mønehøyde inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 6 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
- c. På tomter der eksisterende terreng er flatt (maks. 0,5 meter høydeforskjell innenfor husets fotavtrykk) tillates både gesims- og mønehøyde inntil 0,5 meter høyere enn angitt i punktene a og b.
- d. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.4 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:

- a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- b. 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 tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.

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 behvørgelse for offentlig eller privat tjenestevting i kombinasjon

15.1.4.1 Byggeformål BA4.1 Sosiale boformer (felt SL14, felt ÅN3, felt VO6)

Innenfor BA4.1 kan det etableres offentlig eller privat tjenesteyting som omfatter boliger med sosiale boformer for eldre, eller personer med nedsatt funksjonsevne.

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

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, under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten.

Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 5 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

d. Utebelysning

Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m² på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø.

- a. Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m² inkludert tilbygget.
- c. Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- d. Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- e. Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- f. Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø

1. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.

16.2 Kombinert bebyggelse og anlegg (KBF) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse i tråd med bestemmelsene i punkt 16.1.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig under følgende forutsetninger:

- a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
- c. Det er opparbeidet trygg skolevei³ med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.²

Opplysning: Se bestemmelse 2.6 Krav om samlet plan.

1. Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.
2. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune, Viken
3. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøgsgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.

1. Se tillegg 4, definisjon av strøgsgate.

16.4 Næringsbebyggelse (NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.4.1 Næringsformål NA1

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres

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 infrastrukturprosjekter.

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:

- a. Området reguleres
- b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

Områder avsatt til råstoffutvinning framgår av arealplankartet. Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør framtidig utvinning av mineralske ressurser.

17. Grønnstruktur

17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmennhetens bruk av området for natur- og friluftsopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftformål (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-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye 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

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, slåtteeenger, 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 innenfor nedslagsfeltet. Hogst er ikke tillatt innenfor sikringssone H110 uten tillatelse fra kommunen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

Opplysning:

1. *LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*
2. *LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
3. *Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)*

18.2 LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasje plasser 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 enhver tid gjeldende vei- og gatenorm².

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. LNF-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

Det tillates utvidelse av eksisterende boligbebyggelse 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, 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

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.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til LNFR-areal for LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, 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.

18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

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, hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.

19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

19.1 Farled (hoved- og biled) (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

I farled er det ikke tillatt med tiltak eller inngrep som vanskeliggjør for, eller kommer i konflikt med, bruken som farled.

Opplysning: Forbudet gjelder bl.a. tiltak som bøyer og dumping av masse eller gjenstander. Søknad om tiltak skal behandles av Kystverket etter havne- og farvannsloven.

19.2 Småbåthavn (jf. pbl. §§ 11-7, nr. 6, 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 5)

Innenfor område avsatt til småbåthavn med tilhørende strandsone er det tillatt med reparasjon/vedlikehold på eksisterende godkjente bygninger og anlegg, forutsatt at dette ikke medfører utvidelse eller endring.

Det tillates riving av bygninger og anlegg, med unntak av der slike er regulert til bevaring. Småbåthavners land- og bryggeanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Etablering av småbåthavn tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

Opplysning: Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø, og 2.1 krav om reguleringsplan.

19.3 Friluftsområde i sjø (pbl. §§ 11-7, nr. 6 og 11-11, nr. 3 og 5)

Innenfor området avsatt til friluftsområde i sjø tillates tilrettelegging for allmenhetens bruk av området.

19.4 Drikkevann (jf. pbl. § 11-7, nr. 6 jf. § 11-11, nr.3 og 5)

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Bjørvann, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann i 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) skal grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 %.

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. 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.

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging

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.

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.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

Innenfor sikringssonen er det forbudt med all ferdsel og aktiviteter som kan medføre at drikkevannet blir forurenset. Følgende er uansett ikke tillatt:

- a. All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- b. Fisking, pilking etc.
- c. Vasking av gjenstander
- d. Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- e. Etterlate seg søppel/avfall
- f. Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- g. Utslipp av helseskadelige vesker og stoffer (fra f.eks. maskiner, biler, campingvogner eller lignende, ved vask, reparasjon, oljeskift etc.)

Forbudet gjelder hele året, også når vannet er islagt. Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder bruk av båt i forbindelse med oppsyn av drikkevannskilden. Forbudet gjelder for arealformålene LNFR, LNFR-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

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 byggteknisk 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

21.6 Faresone brann- og eksplosjon, H350 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3

- a. Innenfor faresone H350_1 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller offentlig samferdselsanlegg (pbl. § 11-7 nr. 2).
- b. Innenfor faresone H350_2 tillates ikke nye boenheter, bruksendring til bolig, ny bebyggelse eller anlegg med unntak av tilbygg/påbygg, (pbl. § 11-7 nr. 1).
- c. Innenfor faresone H350_3 tillates ikke ny blokkbebyggelse, ny bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, (pbl. § 11-7 nr. 1) eller annen bebyggelse der flere mennesker oppholder seg i større forsamlinger.
- d. Før det gis tillatelse til tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor hensynssonene, skal det foreligge positiv uttalelse fra Orica Norway AS og Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke nye tiltak før området inngår i reguleringsplan.
- b. Innenfor hensynsone H350_5 (2 kPa) tillates tiltak etter pbl. § 20-1 på tomter med eksisterende bebyggelse. Oppføring av ny bebyggelse i form av ene- og tomannsboliger tillates. Annen type bebyggelse kan ikke tillates før det er fremlagt dokumentasjon på at planlagt bebyggelse ikke utløser vesentlig økt risiko.

21.7 Faresone skytebane H360 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved bruk av skytebane er fareområdet ikke åpent for allmenn ferdsel.

22. Hensynsone infrastruktur

22.1 Infrastruktursone miljølokk, H430 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Innenfor infrastruktursone for miljølokk, H430, gjelder bestemmelser i kommunedelplan for E18-KORRIDOREN I ASKER, SLEPENDEN – DRENGSRUD, vedtatt 8.11.16.

23. Båndleggingssoner

23.1 Båndlagt areal etter naturmangfoldloven, H720 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynsone 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

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)

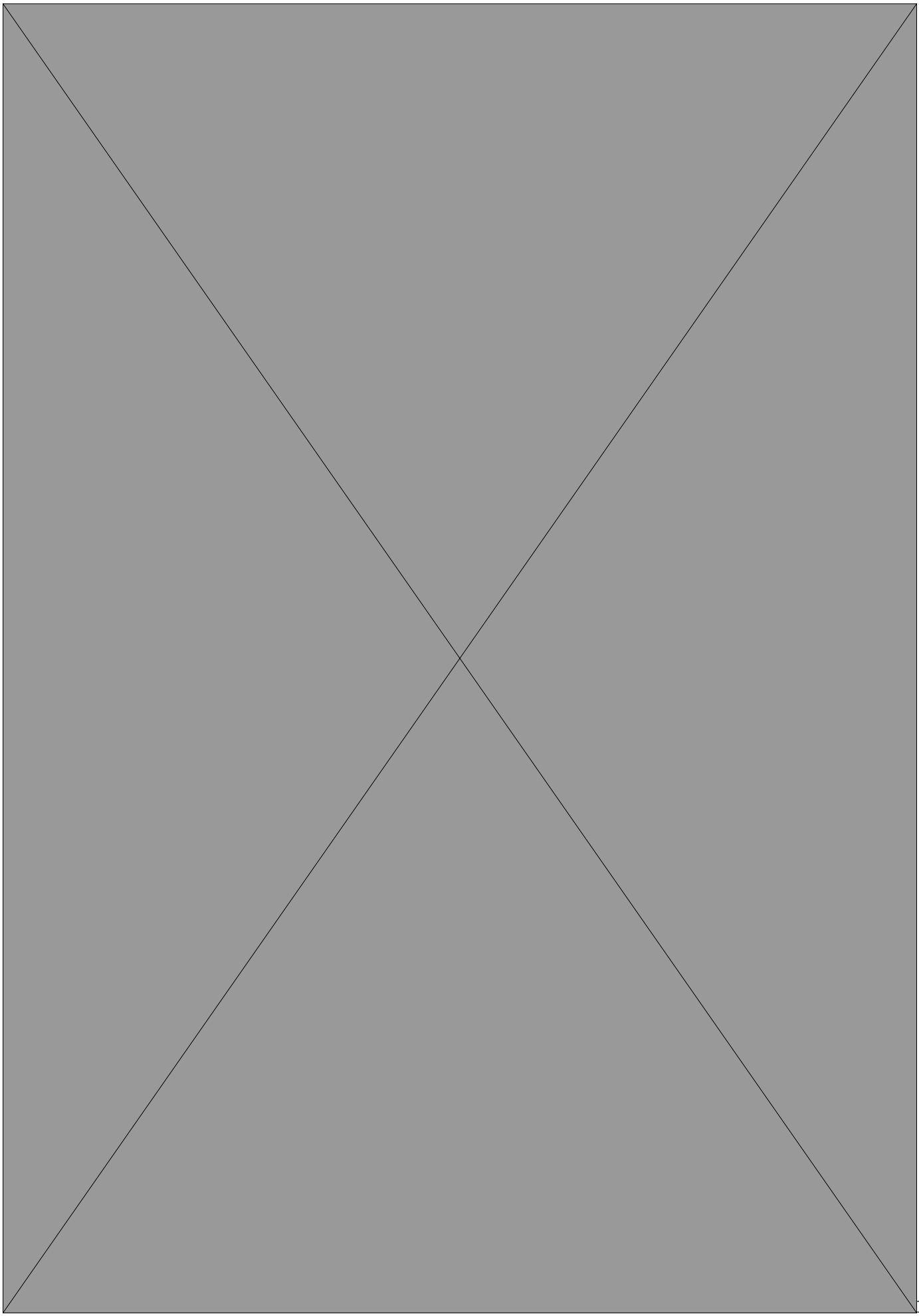
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

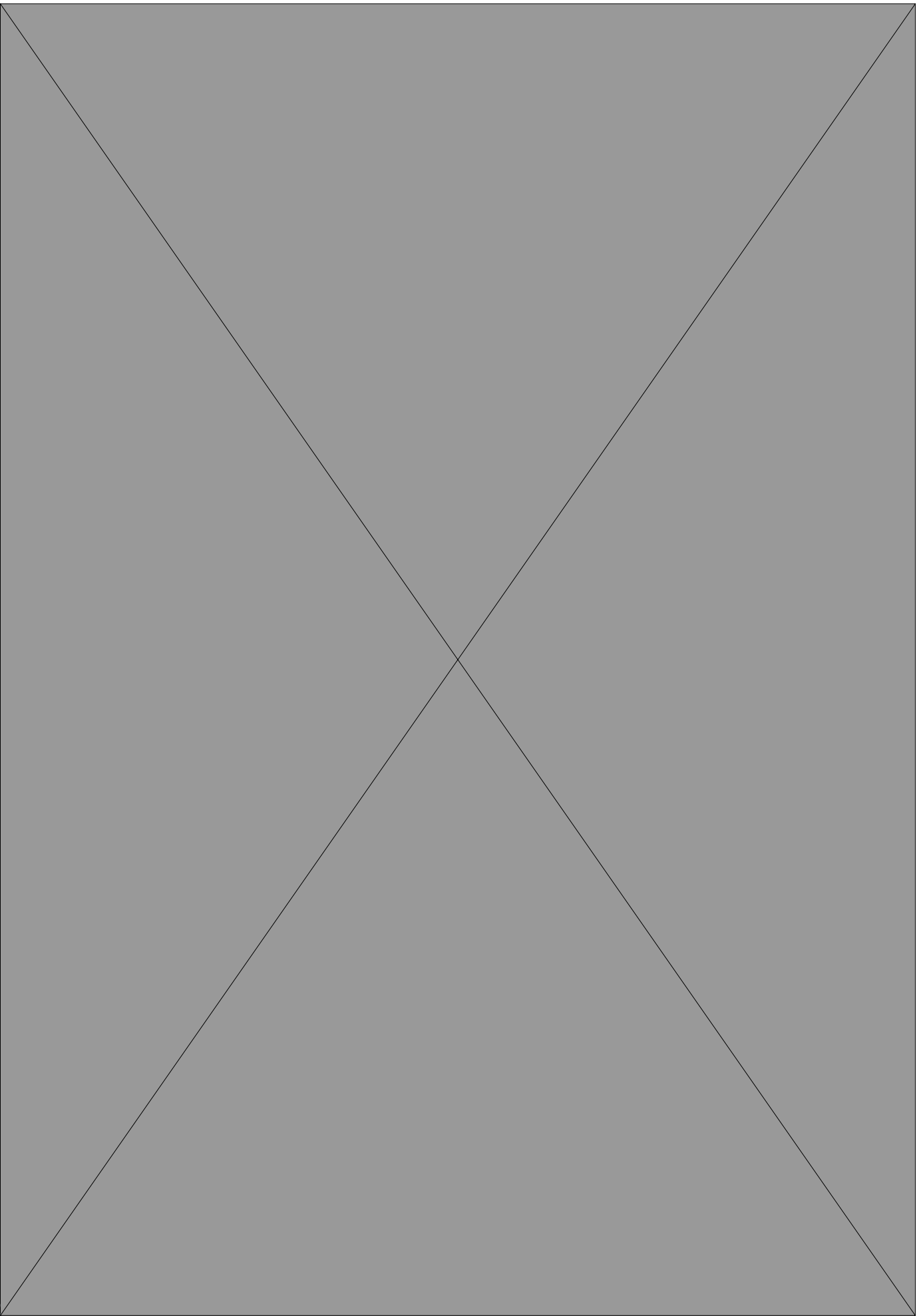
24. Bestemmelsesområder

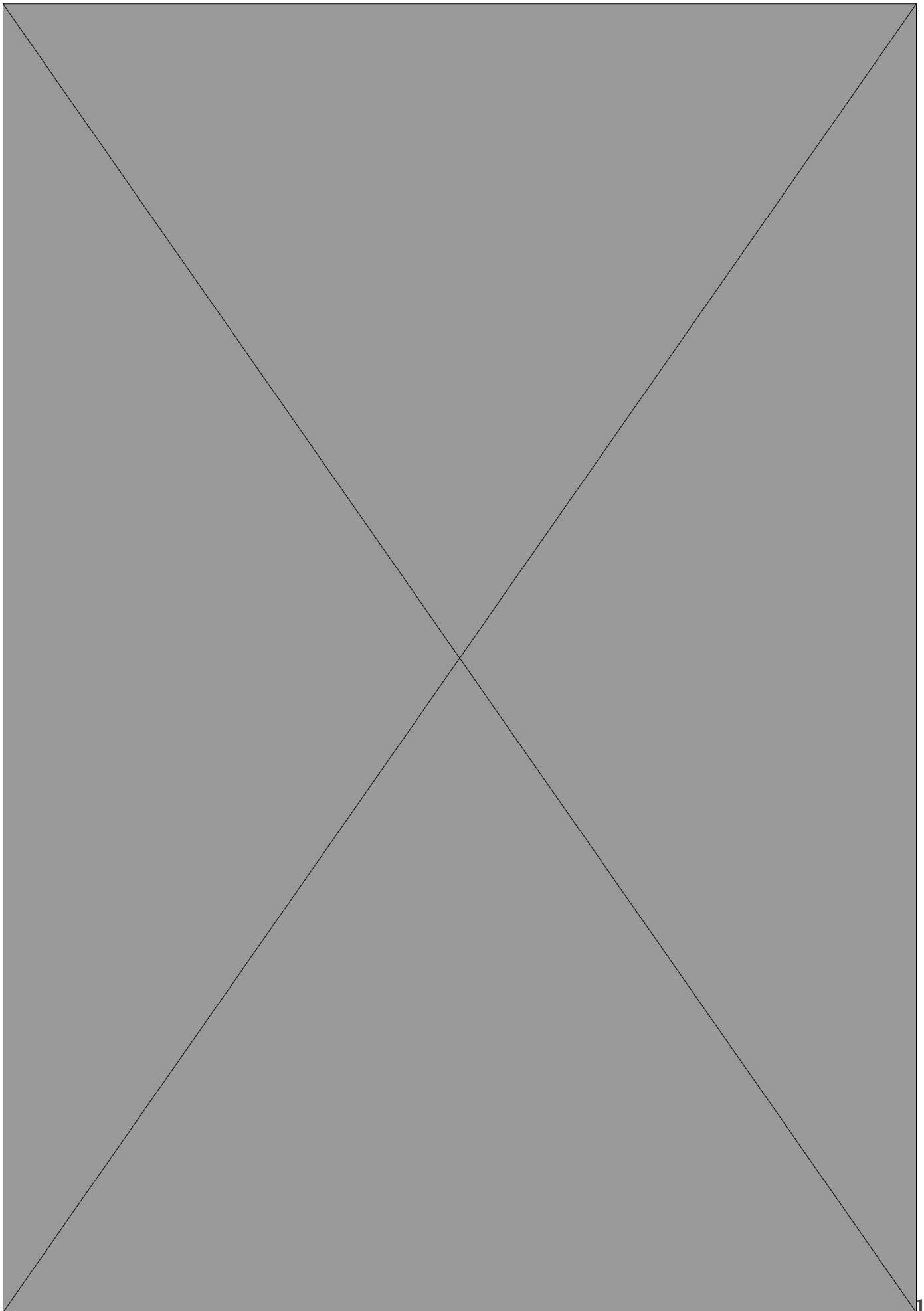
24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

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, 14.3 Generelle boligområder, 14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter.
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 tunerer/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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”

Rettt skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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


Rettt skal være rett. For alle.



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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 risikoopplysninger 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Blåbærskogen 19
1389 HEGGEDALMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

Oppdragsnummer: 1110240217

Telefon: 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no

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:

29.05.2024

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre