

aktiv.



Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL

Trivelig endeleilighet med 10 kvm vestvendt balkong, garasje og heis i Heggedal sentrum. Kort vei til badebrygge og tog



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

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 5 500 000,-
Omkostn.:	Kr 138 890,-
Total ink omk.:	Kr 5 638 890,-
Felleskostn.:	Kr 5 295,-
Selger:	Kjell Hjerpaasen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2013
BRA-i/BRA Total	75/81 kvm
Tomtstr.:	6462.8 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 79, bnr. 8
Snr.	43
Oppdragsnr.:	1110260071

Velkommen til ditt nye hjem!

Romslig og lys endeleilighet med vestvendt balkong og gode solforhold i hjertet av Heggedal sentrum. Attraktiv intern beliggenhet med kort gangavstand til badebrygge, strand, kollektivtransport og nærbutikker. Det medfølger parkeringsplass i lukket anlegg med bod.

Leiligheten ligger i 3. etasje med heisadkomst til leilighetsplan og inneholder bl.a.: Åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til 10 kvm balkong, to soverom og bad.

Høydepunkter:

- Endeleilighet
- Garasjeplass
- Sentral beliggenhet i Heggedal sentrum
- Enkel tilgang til badebrygge og Gjellumvannet
- Gode solforhold og vestvendt balkong
- Fellesrom med gjesterom
- Kort gangavstand til tog/buss
- Nærhet til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter

Velkommen til visning!

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Nabolagsprofil	61
Budskjema	317

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 75 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 81 kvm

TBA: 10 kvm

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, bad, 2 soverom, bod, stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

3. etasje

10 kvm

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 6 kvm Bod i underetasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført av takstingeniør Lars Petter Heinegaard. Det er benyttet håndholdt laseravstandsmåler fra Bosch. Arealer er kontrollmålt i ArchiCad. Arealoppmåling baserer seg de arealer som er måleverdige ihht målregler og hensyntar ikke evt. endringer av romdefinisjoner ihht godkjente tegninger. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6462.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av felles opparbeidet tomteareal med lekeplasser, beplantning, interne gangveier mellom blokkene.

Beliggenhet

Leiligheten har attraktiv beliggenhet i Heggedal sentrum med god intern beliggenhet i sameiet. Sameiets fellesområder er opparbeidet og ligger inntil Gjellumvannet hvor det er badebrygge og stier langs vannkanten. Rolig og landlig, samtidig sentralt med kort vei til togstasjon, buss, dagligvarebutikk, apotek, bibliotek, seniorsenter, frisør, bakeri, restaurant, legesenter, tannlegesenter mm. Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi Heggedal som ligger få minutters gange unna, eller Coop Extra Heggedal som ligger ca. 1,2 km. fra leiligheten.

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til både marka og Gjellumvannet. Gjellumvannet kan by på badestrand, badebrygge og skøytemuligheter på vinterstid. 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 på vinteren. Det er også kun en kort kjøretur til Gjellum Idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/ grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. I Heggedal er Trans'matørn sykkelpark blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte i hele kommunen. I nærheten ligger også den nye tufteparken og volleyballbane.

Fra boligen er det ca. 10 minutter med bil til Asker sentrum. Asker sentrum har et rikt utvalg av servicetilbud og kan by på et moderne og urbant handelssentrum med flott arkitektur, hyggelige gågater og sosiale møteplasser. Asker sentrum har de senere år vært i stor utvikling og blitt en levende småby med flere nye serveringssteder og spennende butikker. For øvrig har Trekanten senter et godt tilbud med sine butikker. Senteret har en god balanse mellom kjede- og nisjebutikker, så her er det noe for enhver smak.

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av bolig- og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Det er flere barnehager i området, bl.a. Kistefosdammen barnehage, Vikingjordet barnehage og Heggedalsskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Det er kort gangavstand på ca. to minutter til Heggedal togstasjon med gode kommunikasjonstilbud og pendlerparkering. Til Asker togstasjon tar det kun 9 minutter med toget, og fra Asker tar det kun 19 minutter til Nationaltheatret og 22 minutter til Oslo S. I tillegg ligger det bussholdeplass (Heggedal sentrum) like ved leiligheten, med hyppige avganger retning Asker sentrum.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Utvendige fasader med lys tegl og stedvis trepanel. Taklet er opplyst tekket med asfalttakbelegg. Etasjeskillet er av betongdekke

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlingen består av malte betongelementer.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Liten svell på hylla under speilet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Det er montert en elektrisk markise i 2021.

Innhold

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

BRA-e: Bod i underetasjen.

Standard

Stue:

Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og god plass til sofaseksjon med mediamøbler, samt spiseplass i praktisk forlengelse av kjøkkenet. Gulvet er belagt med parkett, og veggene er malt i lys fargetone. Leiligheten ligger på enden av bygget og har store vindusflater fra to sider, som gir godt lysinnslipp. Fra stuen er det utgang til vestvendt, overbygget balkong.

Balkong:

Utkraget balkong i betongkonstruksjon vendt mot vest. Toppdekke med terrasseheller i plast-/komposittmateriale. Rekkverk i glass og metall.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Bad:

Flislagt bad med elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med skuffeinndredning med nedfelt servant, speil på vegg med lyslist, veggmontert toalett fra TECE, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
- Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen.
- Boligen har balansert ventilasjon via et sentralisert anlegg.
- Det er sentralanlegg for varmtvann.
- Vannbårne radiatorer montert på vegg.
- Sikringsskap med automatsikringer.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen.

Parkering

1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg, nr. 50.

Forsikringselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP1574569

Radonmåling

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

Diverse

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

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiator på vegg med vannbåren varme fra felles varmesentral.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 276 kWh pr måned (vinter).

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 500 000

Omkostninger kjøper

5 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

137 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

138 890 (Omkostninger totalt)

150 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

153 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 638 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 650 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 653 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 265 331 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 061 322 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

75/9132

Felleskostnader inkluderer

Energikostnad, kommunale avgifter/renovasjon, reparasjon og vedlikehold, forretningsførerhonorarer, TV/bredbånd, forsikringer.

Herav:

Felleskostnader, bolig kr. 3 774

Felleskostnader Alle kr. 627

Renovasjon kr. 310

Kabel-TV kr. 416

Parkeringsplass nr 50 (24841 - 43) kr. 168

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 295

Andel fellesformue

Kr 25 344

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Heggeodden Boligsameie

Organisasjonsnummer

912 462 374

Om sameiet

Heggeodden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

Heggeodden Boligsameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 912462374. Heggeodden Boligsameie består av 107 boliger og 10 næringslokaler.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvorav de viktigste saker

styret har arbeidet med er oppsummert her:

* Fortsatt en del arbeid med overførsel av dokumenter fra Getynet til Bonabo (USBL)

- * Økonomi, herunder oppfølging av energikostnader
- * Årskontroll av elektrisk anlegg.
- * Utskifting pågikk også i 2025 av lysrør med led-lys i garasje.
- * Skiftet låser i hoveddører, boddører, slusedør og garasjeport og et nytt nøkkelsystem.
- * Skiftet til låsbare lokk på våre søppeldunker (moloker)
- * Satt inn 2 stk. kamera for overvåking av inngangspartiet slusa og garasjen.
- * Dugnad på våren med stor deltakelse.
- * Trykk-kontrollert alle brannslanger i garasjen
- * Utført service på garasjeport.
- * Skiftet ut noen port-telefoner
- * Malt resterende balkonger som ikke har innglassing i Heggeodden 2 og 4.
- * Skiftet ekspansjonstank i Teknisk rom.
- * Julegrantenning med korps og julenisse.
- * Etablert ny avtale om snøbrøyting
- * Byttet EL- lader leverandør fra Elaway til PlugPay.

Av andre driftssaker styret har arbeidet med kan nevnes:

Oppfølging og vedlikehold av storstua.

Diverse større og mindre saker meldt inn fra seksjonseiere.

Budsjett:

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret. Det er kun lagt opp til en økning av kommunal avgift renovasjon på kr. 6.- pr. enhet pr. termin, samt en økning av Telenors leveranse på TV og internett med kr. 104 pr. enhet pr. termin. Styret vil og må følge med, ikke bare på utviklingen av energikostnader, men også med den generelle prisøkningen gitt av våre underleverandører, og fortløpende justere budsjett og felleskostnader etter dette.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende eierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Bruksenheten består av: Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Bod i kjeller

I garasjeanlegget er det 104 biloppstillingsplasser i fellesarealet, hvorav 8 plasser er handicap-plasser. Hver boligseksjon med unntak av seksjonene 62, 86, 89 og 90, har bruksrett til biloppstillingsplass i den felles garasjekjelleren. Seksjon 84 har bruksrett til en p-plass merket nr. 1 i tillegg til en ordinær p-plass i garasjeanlegget. Sameiets styre har rett til å omrokkere de tildelte garasjeplassene ved dokumentert behov for handicap-plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Garasjeplassen følger seksjonen ved salg/ omsetning. Seksjonseierne har rett til å leie ut sin egen plass til andre seksjonseiere,

det vil si kun internt i sameiet.

Sameiet disponerer fellesrom med gjesterom som kun disponeres av boligseksjonene, Seksjon nr. 118 (næringsseksjonen i garasjeanlegget) består av 4 garasjeplasser. Disse 4 plassene kan fritt omsettes internt i sameiet. I tillegg har seksjonsseksjonseierne bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, se likevel begrensning i punkt 4 nedenfor. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke registrert lån i selskapet per 01.04.2026.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 8, seksjonsnummer 43 i Asker kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3203/79/8/43:

19.09.1890 - Dokumentnr: 900113 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelser på bnr.5,6,7 og 8.

Med parsellene følger endel huse,samt rett til vei, vann,strand,vannkraft.

Bestemmelser om vedlikehold av broer,gjærder m.v

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1912 - Dokumentnr: 902750 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1921 - Dokumentnr: 900718 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannrett

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.1949 - Dokumentnr: 1170 - Bestemmelse om veg

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

30.10.1950 - Dokumentnr: 7876 - Bestemmelse om vannledn.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1950 - Dokumentnr: 8612 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1950 - Dokumentnr: 8613 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1950 - Dokumentnr: 8615 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1975 - Dokumentnr: 3813 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om tømning av tank og tilknytning til off.
kloakk.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1992 - Dokumentnr: 18647 - Skjønn

OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8

Gjelder denne registerenheten med flere

10.05.2012 - Dokumentnr: 366928 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2012 - Dokumentnr: 455845 - Best. om adkomstrett
Allmennheten har rett til gangadkomst over eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:8
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2013 - Dokumentnr: 548215 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 43
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 75/9132

01.01.2020 - Dokumentnr: 1023197 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:8 Snr:43

01.01.2024 - Dokumentnr: 97783 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:8 Snr:43

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler nybygg boligblokk E med boder.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.11.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype Kommuneplanens arealdel
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 13.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delareal 1 313 m2

KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_1
Delareal 7 378 m2
BestemmelseOmrådenavn#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel krav om reguleringsplan
Delareal 7 378 m2
BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 4 918 m2
ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende
Delareal 207 m2
Arealbruk Veg,Nåværende
Delareal 207 m2
BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal 85 m2
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavnH560_2
Delareal 2 250 m2
ArealbrukSentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 2020100
Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Status Endelig vedtatt arealplan
Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.
Id 0220171J
Navn Heggedal Sentrum
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.02.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf
Delareal 4 927 m2
Formål Boliger
Feltnavn Heggodden
Delareal 207 m2
Formål Annen veigrunn
Delareal 2 242 m2
Formål Bolig/Forretning/Kontor

Feltnavn S3
Delareal 1 m2
Formål Turvei
Feltnavn F2

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Betalingsutsettelse
- 2 500 Interiørveiledning/styling
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 7 500 Oppgjørsvederlag
- 5 790 Opplysninger fra forretningsfører
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

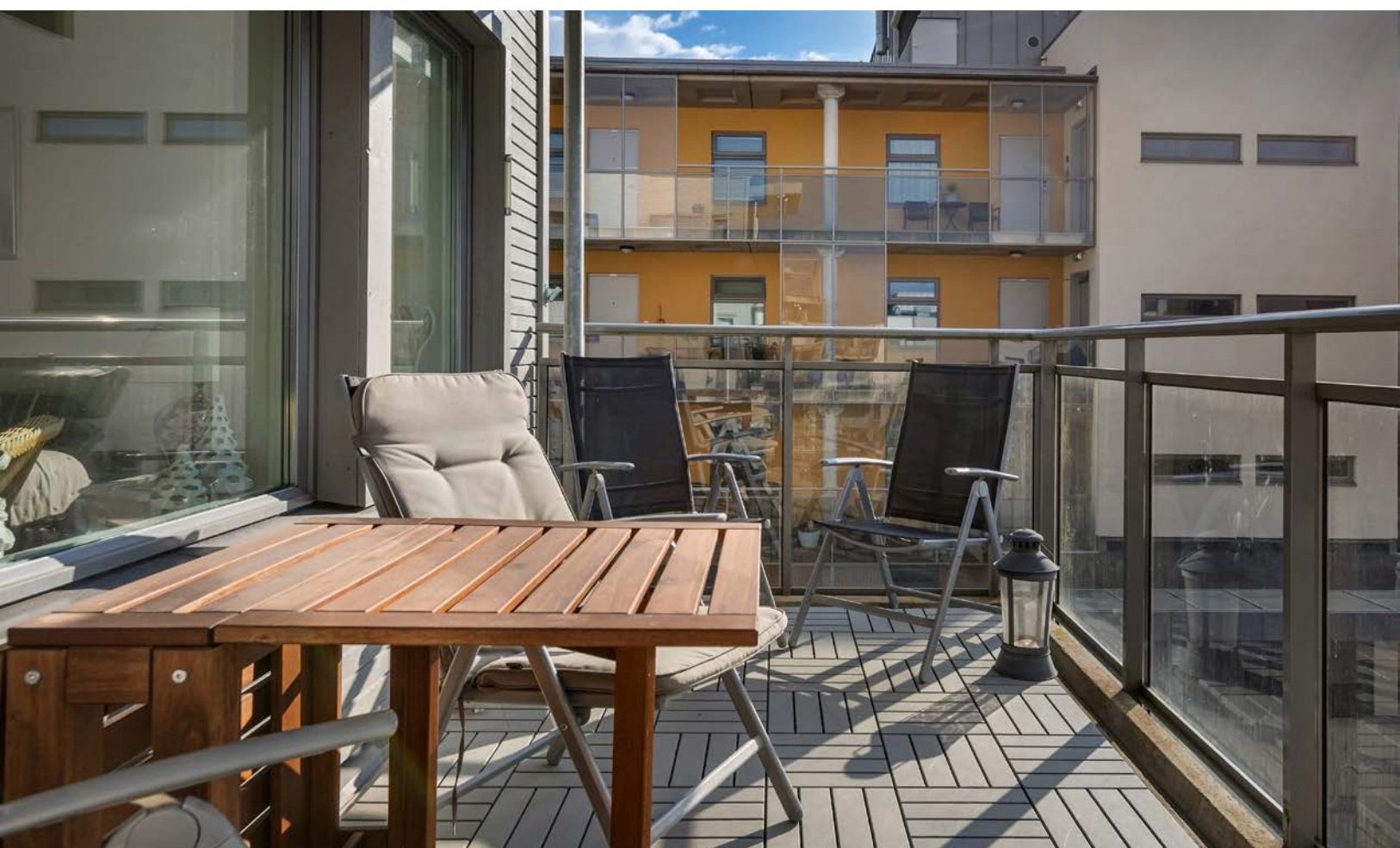
Petter Mamen-Lund
Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF
petter.mamen-lund@aktiv.no
Tlf: 916 14 722

Oppdragstaker

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810
Bankveien 11, 1383 ASKER

Salgsoppgavedato

21.04.2026



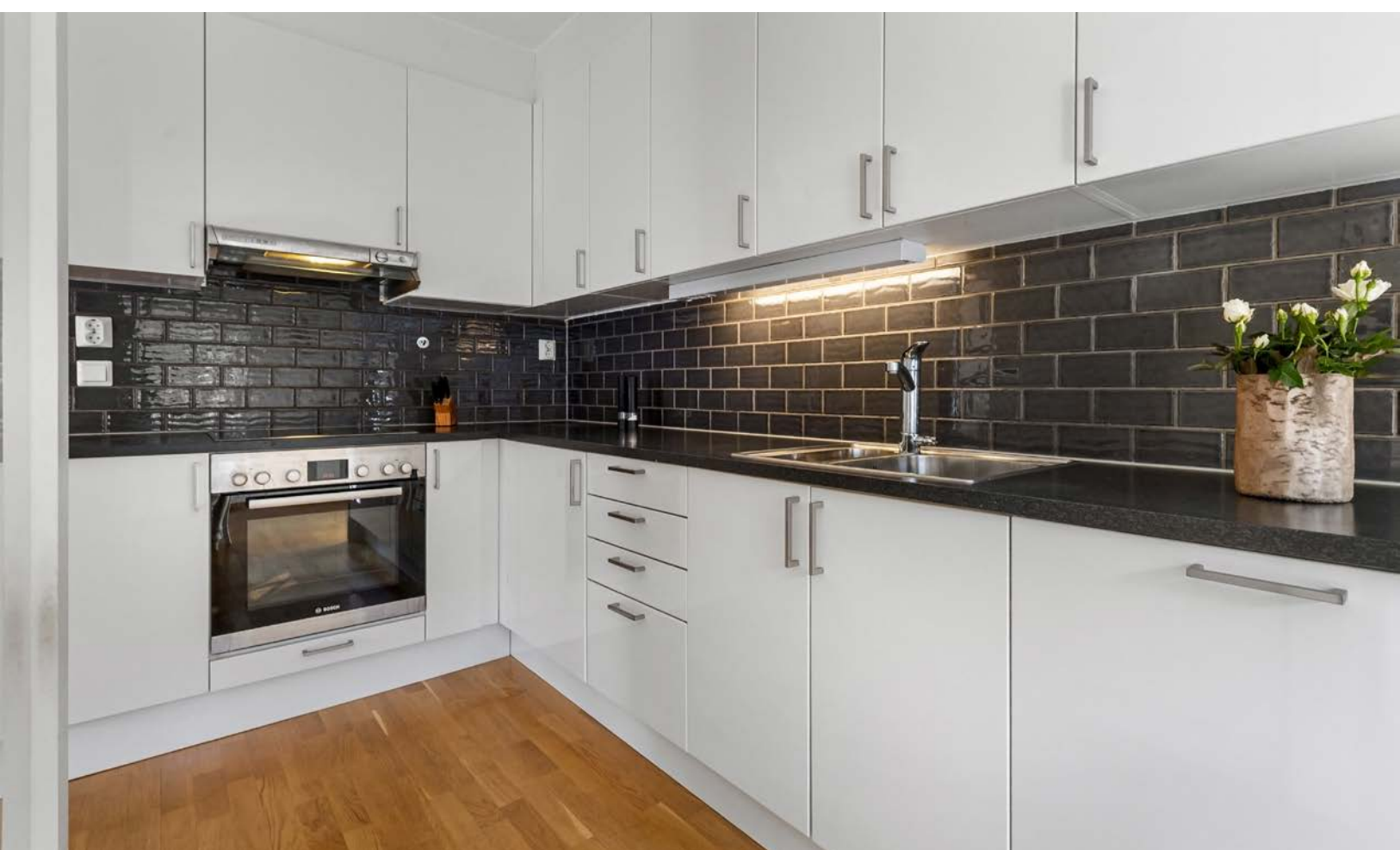


































Heggeodden 10, 1389 Heggedal Leilighet







Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Heggeodden 10 , 1389 HEGGEDAL
-  ASKER kommune
-  # gnr. 79, bnr. 8, snr. 43

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 22644-1064

PropCloud ref nr: KY7733

Autorisert foretak: ASKER BYGG OG EIENDOM AS



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

Asker Bygg og Eiendom AS



Rapportansvarlig



Geir Randen

askerbyggeiendom@gmail.com

917 42 811

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder. Overordnet fremstår boligen i god tilstand. Forøvrig refereres til punkter i rapporten. Påpeker at rapporten vurderer byggetekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt, selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme, er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser. Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning. Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befarings, det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

OPPVARMING:

Radiator på vegg med vannbåren varme fra felles varmesentral.
Varmekabler på bad

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighetsbygg oppført med hovedkonstruksjoner i betong. Utvendige fasader med lys tegl og stedvis trepanel. Taklet er opplyst tekket med asfalttakbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, og det er gjort besiktigelse i rørskap. Stoppekraner er plassert inne i fordelerskapet.
Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen. TG satt på bakgrunn av alder.
Boligen har balansert ventilasjon via et sentralisert anlegg. Det er noe støvansamling rundt ventiler, dette er ganske normalt og fjernes ved behov.
Det er sentralanlegg for varmtvann.
Vannbårne radiatorer montert på vegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

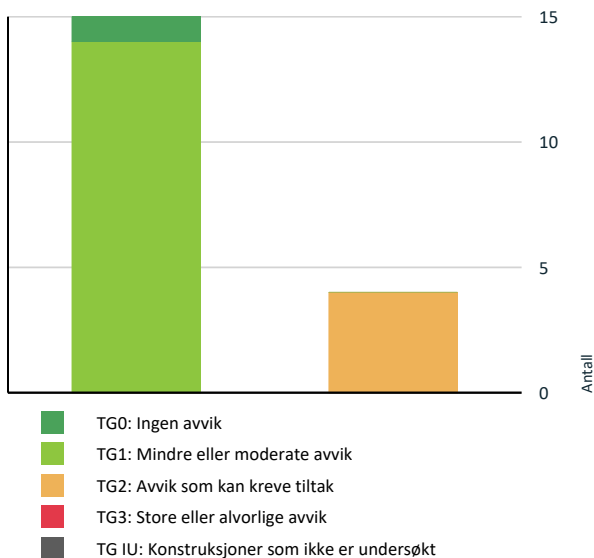
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Kun mindre avvik ihht tegning vedrørende plassering av sjakt mellom bad og bod. Ingen "ulovligheter" er avdekket.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er oppholdsvær ved befaring. Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme. Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert, enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passerer i nær eller noe nær fremtid, produkters levetid i forhold til forventet brukstid varierer ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold. Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner, det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Tilfeldig valgte vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som utsettes for naturlig slitasje over tid, med en forventet levetid. Eldre vinduer har ofte høyere varmetap enn nyere vinduer. Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer kan stivne over tid, noe som kan medføre svekket isolasjonsevne.

Utskifting/vedlikehold:

- Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
- Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

TG 2 Dører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon, da den er vanskelig å lukke og låse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkongdøren bør justeres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og låsemekanisme. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert sikkerhet, varmetap og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utkraget balkong i betongkonstruksjon mot vest. Toppdeke med terrasseheller i plast/komposittmateriale. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde: 110 cm.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Himlingen består av malte betongelementer. Det registreres små tørkesprekker i overgangen mellom vegg og tak. Ansett som normal da det ikke er gjort noe med overflater siden byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Heksesot, også kalt kjemisk sverting, fremstår som sotaktige, fete og klebrige flekker. Misfarging skyldes en kjemisk reaksjon mellom avdamping fra kjemiske forbindelser i bygningsmaterialer (som lim, lakk og maling) og fine sotpartikler i luften. Dette dannes i luften og legger seg på ulike overflater, for eksempel inne i skap, i dørsprekker, på vegger, i tak og på vindusruter.

Heksesot kan være plagsomt og skjemmende, men det regnes ikke som farlig og er ikke ansett som bygningskade. (Norsk hussopp forsikring. <https://hussoppen.no/skadevoldere/heksesot/>)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales grundig rengjøring av berørte overflater og overmaling med egnet sperregrunn for å fjerne misfarging og hindre videre sverting.

Konsekvensen av å ikke utbedre hekkesot er vedvarende estetiske skader og redusert innemiljø, samt mulig økt behov for vedlikehold over tid.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillet er av betongdekke. Det er foretatt stikkmålinger av horisontalplanet med laservater. Følgende målinger er registrert mellom høyeste og laveste punkt gjennom rommet: stue 3 mm høydeforskjell, stort soverom 9 mm.

I et møblert hjem blir målinger foretatt på tilgjengelige steder. Avvik kan forekomme som ikke blir registrert på befaringdagen. Selve etasjeskillet er en skjult konstruksjon og lar seg ikke inspisere annet enn visuelt og ved målinger av nedbøyninger o.l.

1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører. Noe slitasje og avskalling i overflatebehandlingen på karmene anses som normalt i en brukt boenhet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på boligen som tilsier at alle prosjekterende og utførende aktører har avsluttet sitt arbeid og fulgt de prosedyrer som er pålagt et ansvarlig foretak i følge plan og bygningsloven. Det er en forutsetning at prosedyrer er fulgt og at benyttede produkter er godkjent til formålet.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt fall på gulvet med laser på tilfeldig valgte steder. Vann-/funksjonstest er ikke utført.

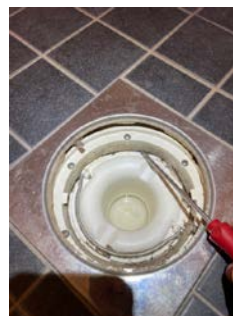
Høydeforskjell mellom topp flis og topp slukrist er 34 mm. Fall 1:100 fra dør til flis før nedsenk. Fallet på gulvet vurderes som tilfredsstillende.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har skuffeinndredning med nedfelt servant, speil på vegg med luslist, veggmontert toalett fra Tece, svingbare dusjvegger i glass og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en liten svelling i hyllen under speilet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å fuktbeskytte hyllen under speilet for å forhindre videre svelling og skade på innredningen. Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og behov for utskifting av innredningen.



3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er montert elektrisk styrt vifte i himlingen. Det er en spalte under døren på 20 mm.

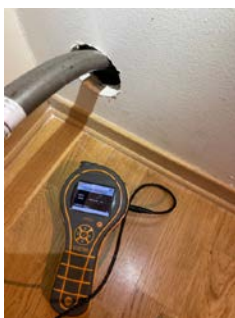
3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt i entrè uten å påvise unormale forhold. Hulltaking mot våtsone dusj er ikke mulig grunnet sjakt mellom bod og badedrom. *Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badedrom hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Boring av et 73 mm hull gir likevel en begrenset adgang til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt og lekkasjesensor med stoppventil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Platetoppen har en avskalning/knusning i overflaten på én av kokesonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller skifte ut platetoppen for å unngå videre skade og sikre trygg bruk.

Skaden kan medføre økt risiko for ytterligere avskalling, redusert levetid og mulig fare ved bruk av kokesonen.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Det er foretatt en enkel visuell sjekk av innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, og det er gjort besiktigelse i rørskap. Stoppekraner er plassert inne i fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast, skjult i konstruksjonen. TG satt på bakgrunn av alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon via et sentralisert anlegg. Det er noe støvansamling rundt ventiler, dette er ganske normalt og fjernes ved behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmtvann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbårne radiatorer montert på vegg.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

-El-anlegg er kun beskrevet ikke kontrollert. Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Downlights/lys ikke demontert for kontroll. Avvik kan forekomme.

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	75	6		81	10
SUM	75	6			10
SUM BRA	81				

Romfordeling

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

Kommentar

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

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Det benyttes matematiske avrundingsregler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Oppmålte areaer er ikke kontrollert opp mot godkjente byggemelding/tegninger.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.

Eier opplyser om at det medfølger 1 stk parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kun mindre avvik ihht tegning vedrørende plassering av sjakt mellom bad og bod. Ingen "ulovligheter" er avdekket.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Geir Randen	Takstingeniør
	Lars Petter Heinegaard	Takstingeniør
	Eva Hjerpaasen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	8		43	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Heggeodden 10

Hjemmelshaver

Hjerpaasen Kjell, Hjerpaasen Solveig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Heggodden i Heggedal sentrum. Umiddelbar nærhet til butikker, tog, cafeer etc. Kort vei til skoler.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Felles opparbeidet tomteareal med lekeplasser, beplantning, interne gangveier mellom blokkene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	12.04.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Eva Hjerpaasen

Boligen

Heggeodden 10
1389 Heggedal

3203-79/8/0/43

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



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Liten svell på hylla under speilet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er montert en elektrisk markise i 2021.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Heggedden 10 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal sentrum Linje 285, 286, 296	2 min 0.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min 29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 3 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	14 min 1.2 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	6 min 0.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min 6.3 km
Asker videregående skole 486 elever	11 min 6.5 km

«Rolig med hyggelige naboer, bra offentlig kommunikasjon og sykkelstier, nærhet til natur.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

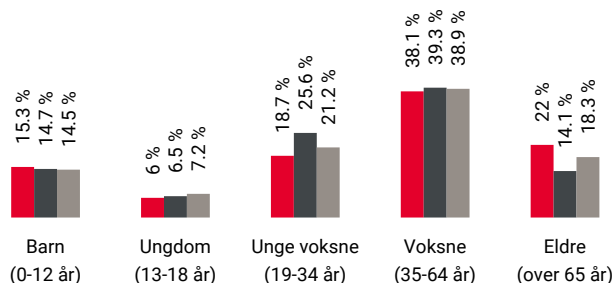
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 481	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Kistefosdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.6 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ...) 70 barn	9 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 1.2 km

Dagligvare


Kiwi Heggedal	3 min
Coop Extra Heggedal PostNord	14 min 1.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Tog



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100


 Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

 Gateparkering
Lett 82/100

Sport

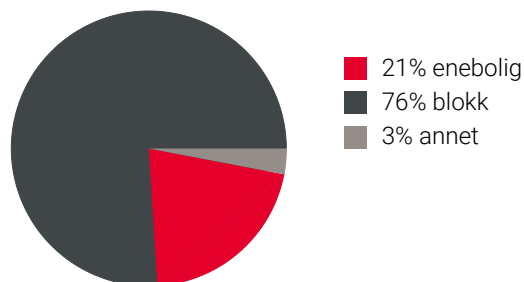
 Heggedal idrettshall 6 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 Hovedgården idrettspark 7 min 
Ballspill, fotball, friidrett 0.6 km

 Feel24 Heggedal 3 min 



 Actic Slemmestad 7 min 

Boligmasse

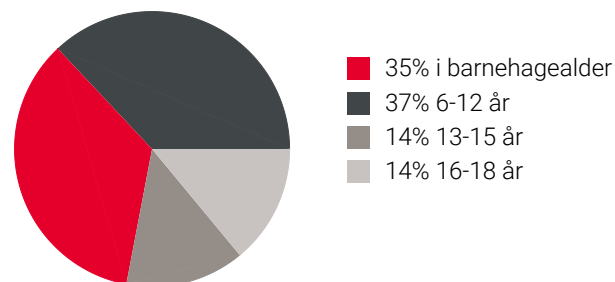


Varer/Tjenester

 Rortunet Senter 7 min 

 Vitusapotek Heggedal 1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

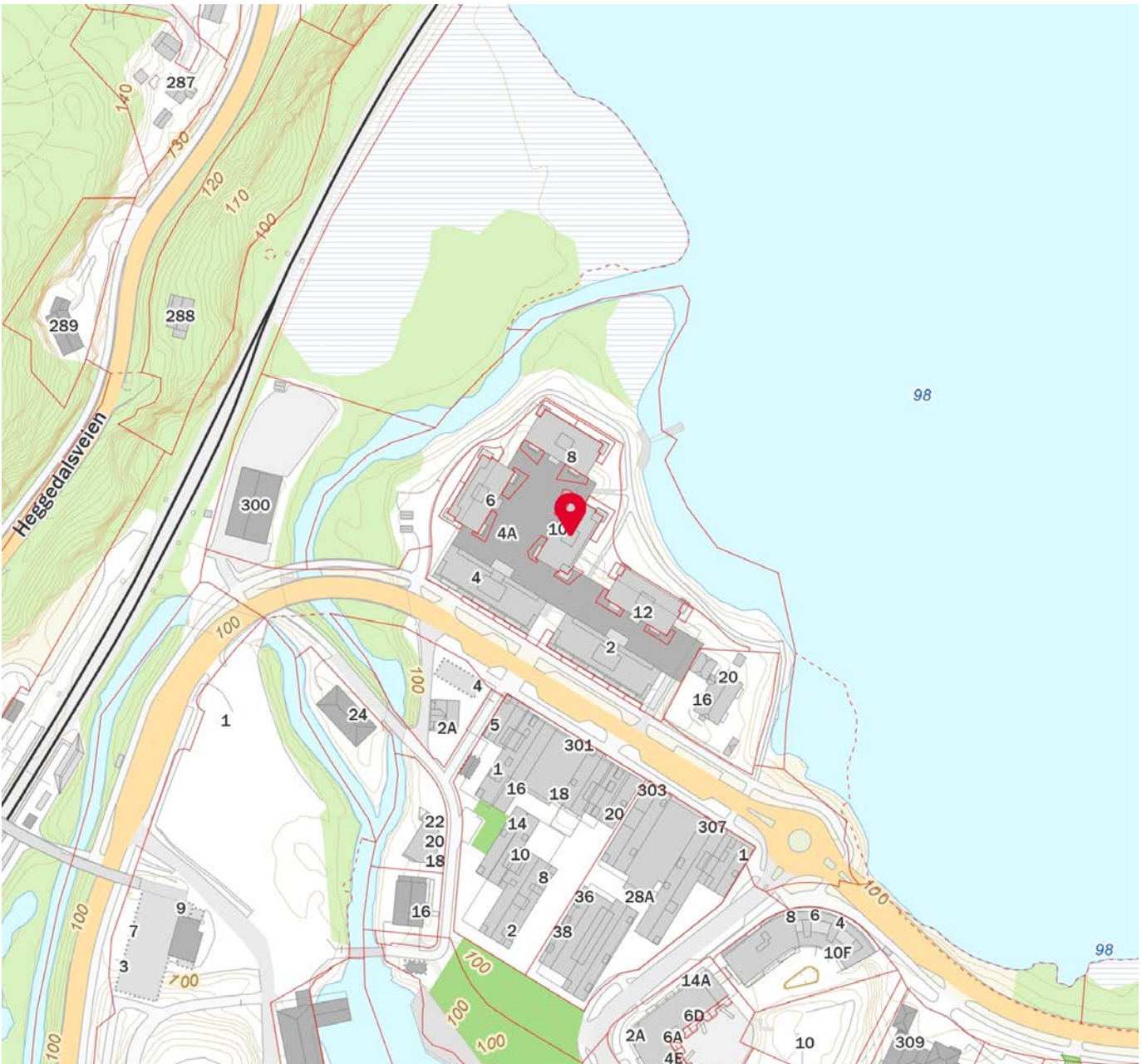
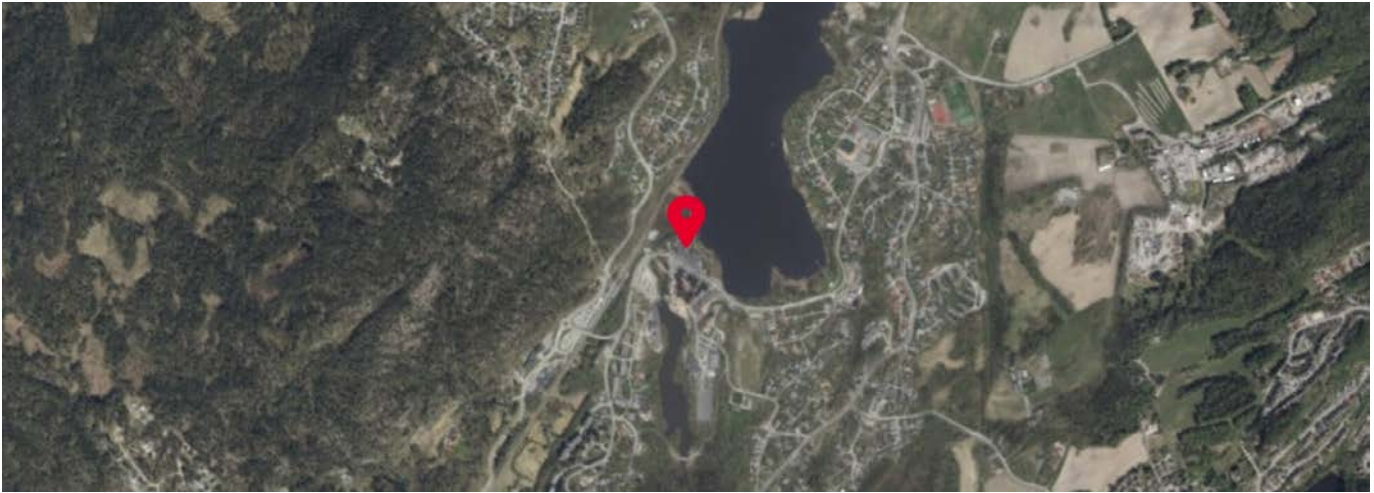


0% 47%

 Heggedal sentrum/Rødsåsen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



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



Adresse

Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL

Dato for energimerking

20.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-284141

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300321735

Gårdsnummer

79

Bruksnummer

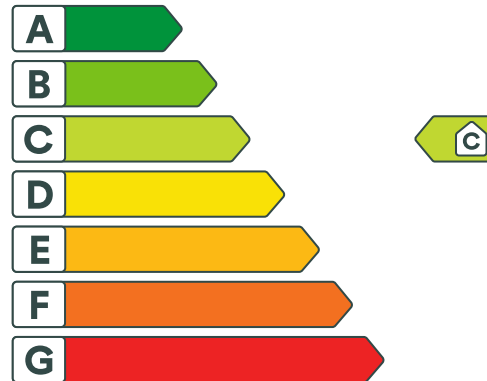
8

Seksjonsnummer

43

Bruksenhetsnummer

H0304



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2013

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

81,0 m²

Oppvarmet bruksareal

75,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

111,63 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

120,69 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 307 kWh



Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 1 av 2

Heggeodden Boligsameie	Vår ref.: 2484/43	Fødselsdato eier: 14.06.1933
Heggeodden 10	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 03.04.1939
1389 HEGGEDAL	Eiere: Kjell Hjerpaasen, Solveig Hjerpaasen	
Organisasjonsnr: 912 462 374	Seksjonsnr: 43	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 295

Felleskostnader:	Felleskostnader, bolig	3 774
	Felleskostnader Alle	627
Tilleggsytelser:	Renovasjon	310
	Kabel-TV	416
Objekt:	Parkeringsplass nr 50 (24841 - 43)	168

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Jan Erik Ruud
Adresse: Heggeodden 6
Postnr/-sted: 1389 HEGGEDAL
Telefon: Mob.: 91395240
E-post: j-ruud@online.no

6: Ligning - 2025

Annen formue:	25 344	Gjeld:	0	Andre inntekter:	896
		Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	43	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 79/8 - seksjon:43

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6462.8
------------------	------	-------------	--------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1574569
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Første innflytting:	01.04.2018	SSBnr:	H0304
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		
Fasiliteter:					

Usbl er ny forretningsfører fra 01.09.24 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2023. Ta kontakt med eier eller boa@usbl.no.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 01.04.26 Side 2 av 2

Heggeodden Boligsameie	Vår ref.: 2484/43	Fødselsdato eier: 14.06.1933
Heggeodden 10	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 03.04.1939
1389 HEGGEDAL	Eiere: Kjell Hjerpaasen, Solveig Hjerpaasen	
Organisasjonsnr: 912 462 374		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Heggeodden Boligsameie

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00

Fyrstikken innbyggertorget Heggedal

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Heggeodden Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Fyrstikken innbyggertorget Heggedal

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Husordensregler

5.2 Etablering av kameraovervåking

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 170.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Det var ved fristens utløp innkommet forslag om revisjon og tillegg i husordensreglene. Det er ønske om tilleggstekst vedrørende oppbevaring av gass og brannfarlige væsker, tekst vedrørende ettermontering av innglassing, samt tekst vedrørende elbillading og tekniske installasjoner i fellesarealer.

Styret har vedtatt å fremme forslag om å legge til rød tekst som vist i vedlagte forslag til husordensregler.

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene vedtas

5.2 Etablering av kameraovervåking

Det var ved fristens utløp innkommet forslag om etablering av kameraovervåking av utvalgte fellesarealer. Bakgrunnen er den siste tids uheldige hendelser med søppelavhending fra fremmede, innbrudd og skader på port. Datatilsynet oppgir at Borettslag, sameier eller andre boligselskap kan etablere kameraovervåking dersom dette er forankret i et ønske fra beboerne. Tiltaket må ha en sterk tilslutning. I praksis legges 2/3 flertall til grunn og det anbefales at det vedtektsfestes. Kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Styret har vedtatt å fremme følgende forslag til tilleggstekst i vedtektene:

Det kan dersom styre vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Se vedlegg med forslag til tilleggstekst (i rødt) i vedtektene.

Forslag til vedtak: Tilleggstekst i vedtektene vedrørende etablering av kameraovervåking vedtas

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Erik Ruud
Styremedlem, Laila Rendal
Styremedlem, Thore Olsen
Styremedlem, Jan Olav Nilsson
Styremedlem, Øystein Myhre Winje
Varamedlem, Bjarne Bakkene
Varamedlem, Anne-Lise Klungre Nilsen

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg.

Forslag til vedtak: Jan Erik Ruud velges for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Thore Olsen og Laila Rendal er på valg.

Forslag til vedtak: Thore Olsen velges for 2 år.
Laila Rendal velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år.

Bjarne Bakkene og Anne-Lise Klungre Nilsen er på valg.

Forslag til vedtak: Bjarne Bakkene velges for 2 år.

Anne-Lise Klungre Nilsen velges for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Tove Eli Gustavsven og May Gunn Riis har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Tove Eli Gustavsven og May Gunn Riis stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styret velger 2 nye representanter til valgkomiteen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 705 933	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	325 418	356 540
Endringer i andre langsiktige poster	0	1 349 393
B. Endring arbeidskapital	325 418	1 705 933
C. Arbeidskapital	2 031 351	1 705 933
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 704 826	2 113 840
Kortsiktig gjeld	-673 475	-407 907
C Arbeidskapital	2 031 351	1 705 933

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

Resultatregnskap 2024 Heggeodden Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	6 699 332	6 134 097	6 902 575	7 312 000
Sum leieinntekt		6 699 332	6 134 097	6 902 575	7 312 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	800	2 400	1 600	1 000
Sum annen inntekt		800	2 400	1 600	1 000
Sum inntekt		6 700 132	6 136 497	6 904 175	7 313 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	18 872	23 000	21 950
Styrehonorar	3	150 000	130 000	150 000	170 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning		0	0	56 928	0
Driftskostnad					
Energikostnad		1 512 776	1 753 346	1 680 000	1 708 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	463 276	435 190	469 500	558 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 523 373	1 342 139	1 505 000	1 790 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 225	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	40 682	3 566	20 000	29 500
Reparasjon og vedlikehold	7	1 751 149	1 197 646	1 670 000	1 832 500
Revisjonshonorar		16 250	15 625	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		130 031	117 421	153 000	150 000
Andre honorar	8	14 273	6 386	10 000	15 000
Kontorkostnad		36 301	41 641	43 000	10 000
TV/bredbånd		461 046	466 724	461 000	524 916
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		175	0	0	2 250
Provisjonskostnad		0	0	0	40 000
Kontingenter og gaver		6 535	2 900	2 900	4 800
Forsikringer		258 238	241 994	240 000	304 000
Andre kostnader	9	30 683	39 482	75 500	72 300
Sum kostnad		6 421 162	5 812 931	6 577 828	7 251 216
Driftsresultat		278 970	323 567	326 347	61 784
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 763	32 973	50 000	0
Rentekostnad		315	0	0	0
Netto finansposter		-46 448	-32 973	-50 000	0
Årsresultat		325 418	356 540	376 347	61 784
Overført til/fra annen egenkapital		0	356 540	0	0
Overført sameiekapital		325 418	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		325 418	356 540	0	0

Balanse 2024 Heggeodden Boligsameie

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		41 036	0
Kundefordringer		7 097	48 204
Andre kortsiktige fordringer		29 345	0
Forskuddsbetalte kostnader		391 775	396 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 235 572	1 669 472
Sum omløpsmidler		2 704 826	2 113 840
SUM EIENDELER		2 704 826	2 113 840

Balanse 2024 Heggeodden Boligsameie

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 031 351	1 705 933
Sum opptjent egenkapital		2 031 351	1 705 933
Sum egenkapital	10	2 031 351	1 705 933
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 137	0
Leverandørgjeld		488 711	42 922
Annen kortsiktig gjeld		173 627	364 985
Sum kortsiktig gjeld		673 475	407 907
Sum gjeld		673 475	407 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 704 826	2 113 840

Sted: _____

Dato: _____

Jan Erik Ruud
Styreleder

Øystein Myhre Winje
Styremedlem

Jan Olav Nilsson
Styremedlem

Laila Rendal
Styremedlem

Thore Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

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

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 107 bolig- og 10 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 79 og bnr 8 i Asker kommune. Tomtearealet er 6 462,8 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1574569.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Felleskostnader, alle	841 737	5 895 362
3601 Felleskostnader, bolig	4 725 146	0
3602 Felleskostnader, næring	118 888	0
3604 Grunnbeløp renovasjon	288 900	0
3609 Leie parkering	203 392	202 230
3617 Inntekt utleie Storstua (fellesleilighet)	0	28 800
3618 Elbil ladeinntekter	90 561	7 705
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	400 608	0
3690 Inntekt utleie Storstua	30 100	0
Sum	6 699 332	6 134 097

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	800	0
3990 Andre driftsinntekter	0	2 400
Sum	800	2 400

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5406 Arb.giveravg. forrige forretningsfører	21 150	18 329
5971 Gaver ansatte ved jubileer	0	244
5990 Andre personalkostnader	0	299
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	150 000	130 000
Sum	171 150	148 872

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	103 352	114 016
6360 Annet renhold	1 688	0
6361 Fast renhold	290 090	283 088
6362 Skadedyrutryddelse	40 842	38 086
6391 Snømåking/strøing/feieing	25 426	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 879	0
Sum	463 276	435 190

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	5 225	0
Sum	5 225	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	21 880	0
6540 Inventar	3 355	1 013
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	9 725	0
6552 Driftsmateriell	5 723	2 553
Sum	40 682	3 566

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	449 423
6602 Vedlikehold VVS	163 057	43 193
6603 Vedlikehold elektro	51 634	13 394
6605 Vedlikehold garasjeanlegg/parkering	59 012	208 668
6608 Vedlikehold varmeanlegg/elkjøle	105 973	6 500
6611 Vedlikehold heiser	168 711	132 697
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	104 121	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	218 921	219 350
6619 Dugnadsutbetaling	0	4 025
6620 Vedlikehold utstyr	0	13 131
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 899	0
6641 Malerarbeider	520 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 888	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	340 932	107 265
Sum	1 751 149	1 197 646

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 273	6 386
Sum	14 273	6 386

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggstjenester fra Boalliansen.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	3 648	8 547
7740 Kurs for tillitsvalgte	21 820	12 585
7770 Betalingskostnader	4 329	5 188
7773 Omkostninger innkreving	695	0
7790 Andre kostnader	35	9 789
7792 Øredifferanse	96	51
7794 Kostnader Storstua (fellesleilighet)	60	3 322
Sum	30 683	39 482

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 705 933	325 418	2 031 351
Sum opptjent egenkapital	1 705 933	325 418	2 031 351
Sum egenkapital	1 705 933	325 418	2 031 351

Resultat og balanse med noter for Heggeodden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggeodden Boligsameie

Styreleder	Jan Erik Ruud (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Jan Olav Nilsson (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Laila Rendal (sign.)	16.03.2025
Styremedlem	Øystein Myhre Winje (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Thore Olsen (sign.)	14.03.2025

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Heggeodden Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggeodden Boligsameie som viser et overskudd på kr 325 418,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vestby, 17. mars 2025

Moltzau Revisjon AS



Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 - Heggeodden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Erik Ruud
Styremedlem, Laila Rendal
Styremedlem, Thore Olsen
Styremedlem, Jan Olav Nilsson
Styremedlem, Øystein Myhre Winje
Varamedlem, Bjarne Bakkene
Varamedlem, Anne-Lise Klungre Nilsen

Styret i Heggeodden Boligsameie består av 1 kvinne og 4 menn.

VALGKOMITE:

Tove Eli Gustavsen og May Gunn Riis har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Virksomhetens art

Heggeodden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Heggeodden Boligsameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 912462374

Heggeodden Boligsameie består av 107 boliger og 10 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Moltzau Revisjon.

Forsikring

Heggeodden Boligsameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1574569. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

- Årlig takkontroll
- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Trykk-kontroll av alle brannslanger i garasjelegget

- Kontroll og utbedring av røyk- luker i trapperom
- Vernerunde
- Egenkontroll av lekepass

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, hvorav det viktigste styret har arbeidet med er oppsummert her:

- *Et nødvendig skifte av forretningsfører medført mye arbeid med overføring av dokumenter osv.
- *Økonomi, herunder oppfølging av energikostnader.
- *Arbeidet husordensreglement revidert utgave
- *Årskontroll av elektriske anlegg.
- *Skiftet ut nåværende lysrør med led-lys i garasjen.
- *Dugnad på våren med stor deltakelse.
- *koordinering av El-kjele med elektriker, rørlegger, transport og El-kjelereparatør. Inn og ut av teknisk rom.
- *Gjennomført brannøvelse.
- *Utført reparasjon av avvik ved gjennomgåelse av Honeywell.
- *Julegrantenning med korps og julenisse
- *Trykk-kontrollert alle brannslanger i garasjen (7 stk.)
- *Skiftet luftepotter i teknisk rom på takene 18 stk.
- *Skiftet ut noen port-telefoner som har vært defekte.
- *Malt utvendig trappehusene i 2 og 4

Av andre driftssaker styret har arbeidet med kan nevnes:

Oppfølging og vedlikehold av storstua.

*Diverse større og mindre saker meldt inn fra seksjonseiere.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

Det er lagt opp til en økning av felleskostnader med 8,4%. Styret vil og må følge med, ikke bare på utviklingen av energikostnadene, men også med den generelle prisøkningen gitt av vår underleverandører, og fortløpende justere budsjett og felleskostnader etter dette.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

Forslag til oppdatering 9.juni 2020 (Petter & Jan
Olav)Revidert 03.01.21(jan Olav)
Videre revidert 04.12.24(jan Olav)

**Husordensregler
for
Heggeodden Boligsameie**

Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter av 09.04.2013, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk og således påvirke en positiv utvikling av verdien på boligene.

For næringsseksjonene gjelder egne bestemmelser som er utarbeidet i samråd med brukerne.

§ 1. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle sameiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere som bor i sameiet gjennom leie av en hel eller deler av boenhet.

Fellesbetegnelsen **beboere** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

Beboerne plikter å sette seg inn i vedtektene og i disse husordensreglene. Beboerne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av boenheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. På Heggeodden har vi alle ansvar for oss selv og våre naboer.

Ved håndtering og oppbevaring av gjenstander, varer og avfall som kan medføre brann- eller annen fare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsikring av eget innbo, mens Sameiet tegner forsikring for eiendommen utover eget innbo.

Hver boenhet er utstyrt med brannsensor som varsler ved brann og branntilløp. Denne sensoren er koblet til egen alarmsentral i bygget, som igjen er viderekoblet til Asker og Bærum brannvesen. Alle plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks.

Heggeodden Boligsameie har et eget nøkkelsystem. Styret skal varsles dersom det er behov for ekstranøkler eller det er aktuelt å montere alarm eller ekstra sikkerhetslås. |

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for beboers regning og risiko.

§ 3.2. Seksjoner, Balkonger, uteareal og /hageareal

Det kan oppbevares 2x11kg gassflasker pr. seksjon. Av disse to kan den ene oppbevares i mobil gassovn inne i seksjonen. Den andre må oppbevares stående ute på veranda/balkong. Det kan oppbevares inntil 10liter brannfarlig væske som bensin, aceton, rødsprit o.l pr. seksjon. Bensin skal oppbevares skyggefullt på veranda/balkong. På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å gi minst røyk og lukt. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Fjerning av snø fra balkonger må skje på en betryggende måte.

Ettermontert innglassing skal være ihht til avtalen inngått med sameiets leverandør med identiske produkter og løsninger. Alle kostnader til investeringer og vedlikehold er beboers ansvar.

Montering av utvendige parabolantener eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Markiseduker og utvendige persienner skal velges med farger som er i tråd med farger som ellers er benyttet på bygningene. Ved tvil skal styret konsulteres.

Alle søknader om endring av utvendig fasade må behandles i samsvar med vedtektene og bestemmelser fastsatt av Asker kommune.

§ 3.3 Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, Hafslund Nett og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke. Avtalen med Asker Brannvesen innebærer at alle dører skal merkes med leilighetsnummer.

§ 3.4 Renovasjon

Sameiet følger Asker renholdsverks regler for anbringelse og henting av søppel. Avfall skal legges direkte i siloer på søppelplass. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knyttes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henses i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

-3-

§ 3.5 Boder

Beboerne plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, eller i bodganger.

Gassbeholdere og bensinkanner med bensin skal ikke oppbevares i boder.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser utendørs eller på parkeringsplass.

§ 3.5 Garasjeanlegg

«Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å renholde/ feie og holde orden på plassen, samt unngå til søling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal brukes til kjøretøy og ikke til lagring og hensetting av gjenstander. **Gassbeholdere og bensinkanner med bensin skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.**

Høyde til tak er på 2,05m. Dette må respekteres.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke henses i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Lading av elkjøretøy som elbil, plug in hybrid, etc. i sameiets garasjer tillates kun via felles infrastruktur for lading.

Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av denne infrastrukturen.

Installasjon, vedlikehold av ladebokser, strømforbruk og månedlig beløp for administrasjon av dette blir belastet den enkelte bruker.

Drifts- og vedlikeholdskostnader av felles teknisk infrastruktur for ladeanlegget betales av sameiet.

Styret skal informeres om og godkjenne alle installasjoner og endringer i fellesarealene som sameier ønsker utført.

For de som ved etablering av felles ladeanlegg hadde installert ladeanlegg og/eller andre elektrotekniske installasjoner på sin p-plass og som hadde styrets godkjenning for dette gjelder nå følgende:

- Ved eierskifte skal eksisterende ladeanlegget demonteres for seksjonseiers kostnad.
- Eksisterende anlegg kan ikke oppgraderes med den hensikt å øke effektuttaket.
- Eksisterende anlegg for lading må kun benyttes iht. enhver tid gjeldene lover, forskrifter og retningslinjer fra DSB. (Direktoratet for Sikkerhet og Brannvern)

- Seksjonseiere med ladeanlegg tilknyttet egen leilighet kan dersom det blir behov for lastballansering av sameiets strømmnett bli pålagt for egen regning og knytte seg til felles ladeanlegg.

-4-

- For alle installasjoner i sameiets fellesarealer skal det i hht. internkontroll forskriften årlig dokumenteres at anlegget er installert og vedlikeholdes i henhold til enhver tid gjeldene lover, forskrifter og retningslinjer. Sameiets faste avtalepartner skal benyttes til slik dokumentasjon. Kostnaden for dette tilhørende den enkelte sameiers installasjon og vil bli belastet den enkelte seksjons sameier.
- Dersom oppgradering er nødvendig må sameier selv sørge for dette eller demontere anlegget for egen regning. Sameiets faste avtalepartner skal benyttes til slikt arbeid. Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som styret har tildelt har ansvar for driften av infrastrukturen. Installasjon, vedlikehold av ladebokser og strømforbruk + månedlig beløp for administrasjon betales av den enkelte bruker. Drifts- og vedlikeholdskostnader av felles teknisk infrastruktur for ladeanlegget betales av sameiet.

§ 3.6 Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, søppelkasser og veier ikke skades. Løse gjenstander skal hensettes slik at de ikke blir tatt av vind og kan skade andre.

Turveien rundt Heggeodden er overdratt og driftes av Asker kommune. Turveien omkranser Heggeodden og Sameiet vil oppfordre alle beboere til å ta ansvar for å holde turveien i best mulig stand, slik at den blir en naturlig og forlenget del av vår egen eiendom.

§ 3.7 Dugnader og fellesarrangementer

Styret vil innkalle til dugnader for å gjøre nødvendige tiltak i fellesområdene som hager, garasjer mv.

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

Dugnader og fellesarrangementer vil bli informert om på informasjonstavlene i hver oppgang eller på nett.

§ 3.8 Parkering.

All gjesteparkering må skje i områder utenfor sameiets område. Det henvises i den forbindelse til vår informasjonsbrosjyre Kjekt å vite.

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Heggeodden.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn

-5-

Dyreavføring skal ikke etterlates eller kastes på sameiets eiendom eller tilstøtende friområder.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødige med støy. Det skal være nattero fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fra kl 23.00 og fram til kl 10.00.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, skriftlig og senest 1 uke i forkant.

§ 5.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong i egen leilighet og i fellesarealer.

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytids- dager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan regnes med å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

Beboer skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes beboeren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 6.1 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodkorridorer, garasjeanlegg etc.). Det oppfordres også til at det vises hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Dispensasjoner, ikrafttrede

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Slike unntak vil det bli orientert om. Disse Husordensreglene trer i kraft 08.januar 2025, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling.

§ 8. Dialog med styret

Alle saker som ønskes styrebehandlet, må sendes styret skriftlig eller på nett.

Vedlegg: **5.2. Innkomne forslag punkt 5.2 Etablering av Kameraovervåking**

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper, parabolantenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjenning og vedtak av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Det kan dersom styret vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Det forutsettes at kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Til Styret i Heggeodden Boligsameie.

Valgkomiteen har følgende forslag til innstilling for nytt styre i Heggeodden Boligsameie til Årsmøtet 2025.

Styreformann	Jan Erik Ruud	(for 1 år)
Styremedlem	Jan Olav Nilsson	(gjenværende 1 år)
Styremedlem	Øystein M. Vinje	(gjenværende 1 år)
Styremedlem	Thore Olsen	(for 2 år)
Styremedlem	Laila Rendal	(for 2 år)
Varamedlem	Bjarne Bakkene	(for 2 år)
Varamedlem	Anne-Lise K. Nilsen	(for 2 år)

Alle foreslåtte kandidater har sagt seg villige til å stå til valg.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ MayGunn Riis og Tove Eli Gustavsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Heggeodden Boligsameie onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Fyrstikken innbyggertorget Heggedal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Øystein Myhre Winje

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kai Wille Holtan

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Inger Johanne Dalgaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 170 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

Det var ved fristens utløp innkommet forslag om revisjon og tillegg i husordensreglene. Det er ønske om tilleggstekst vedrørende oppbevaring av gass og brannfarlige væsker, tekst vedrørende ettermontering av innglassing, samt tekst vedrørende elbillading og tekniske installasjoner i fellesarealer.

Styret har vedtatt å fremme forslag om å legge til rød tekst som vist i vedlagte forslag til husordensregler.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Etablering av kameraovervåking

Det var ved fristens utløp innkommet forslag om etablering av kameraovervåking av utvalgte fellesarealer. Bakgrunnen er den siste tids uheldige hendelser med søppelavhending fra fremmede, innbrudd og skader på port. Datatilsynet oppgir at Borettslag, sameier eller andre boligselskap kan etablere kameraovervåking dersom dette er forankret i et ønske fra beboerne. Tiltaket må ha en sterk tilslutning. I praksis legges 2/3 flertall til grunn og det anbefales at det vedtektsfestes. Kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Styret har vedtatt å fremme følgende forslag til tilleggstekst i vedtektene:

Det kan dersom styre vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Se vedlegg med forslag til tilleggstekst (i rødt) i vedtektene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Jan Erik Ruud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Thore Olsen og Laila Rendal er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Thore Olsen for 2 år.

Valgt ble: Laila Rendal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år.

Bjarne Bakkene og Anne-Lise Klungre Nilsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Bjarne Bakkene for 2 år.

Valgt ble: Anne-Lise Klungre Nilsen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Tove Eli Gustavsven og May Gunn Riis har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Tove Eli Gustavsven og May Gunn Riis stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:

Styret finner kandidater og oppnevner ny valgkomité

Det kom frem ønske om spesifisering av kostnader under posten Kommunale avgifter. Hva er beløpene på vann/avløp, og hva er kostnadene på renovasjon. Samlet i 2024 var posten på kr 1 523 373. Denne fordeler seg med kr 338 325,- på renovasjon og kr 1 185 048,- på vann/avløp

Det var videre ønske om en oversikt over fordelingen av de samlede energikostnadene på kr 1 512 776,-
Strøm garasjeanlegg kr 50 647,-
Strøm oppganger/boder kr 151 732,-

Strøm elbillading kr 79 199,-
Strøm varmt vann/elkjele kr 910 307,-
Strøm varmtvannsberedere kr 320 890,-
Differansen på samlet kr 1,- skyldes øreavrunding i regnskapet.

Protokoll for Heggeodden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øistein Myhre Winje (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Inger Johanne Dalgaard (sign.)	09.04.2025



INNKALLING 2026

Heggeodden Boligsameie

Tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00

Fyrstikken innbyggertorget Heggedal

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Heggeodden Boligsameie

Møtet finner sted tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Fyrstikken innbyggertorget Heggedal

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Heggeodden Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 180 000,- godkjennes

5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker innen fristen til behandling i Årsmøtet

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jan Erik Ruud, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Laila Rendal, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Thore Olsen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jan Olav Nilsson, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Øistein Myhre Winje, Valgt fra 14.03.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Bjarne Bakkene, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Anne-Lise Klungre Nilsen, Valgt fra 02.04.2025, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Jan Olav Nilsson og Øistein Myhre Winje er på valg

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen varamedlemmer er på valg

6.4 Valg av valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	2 031 351	1 705 933
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	837 987	325 418
B. Endring arbeidskapital	837 987	325 418
C. Arbeidskapital	2 869 339	2 031 351
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	3 545 278	2 704 826
Kortsiktig gjeld	-675 939	-673 475
C Arbeidskapital	2 869 339	2 031 351

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

Resultatregnskap 2025 Heggeodden Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 227 771	6 699 332	7 312 000	7 339 060
Sum leieinntekt		7 227 771	6 699 332	7 312 000	7 339 060
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	33 200	800	1 000	4 000
Sum annen inntekt		33 200	800	1 000	4 000
Sum inntekt		7 260 971	6 700 132	7 313 000	7 343 060
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	23 970	21 150	21 950	25 380
Styrehonorar	3	170 000	150 000	170 000	180 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 347 666	1 512 776	1 708 000	1 407 698
Kostnad eiendom/lokaler	4	504 358	463 276	558 000	664 750
Kommunale avgifter/renovasjon		1 591 389	1 523 373	1 790 000	1 671 771
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	2 086	5 225	0	756
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	36 745	40 682	29 500	35 700
Reparasjon og vedlikehold	7	1 733 664	1 751 149	1 832 500	2 030 306
Revisjonshonorar		16 500	16 250	18 000	18 000
Forretningsførerhonorar		153 252	130 031	150 000	160 000
Andre honorar	8	47 194	14 273	15 000	17 500
Kontorkostnad		4 970	36 301	10 000	12 500
TV/bredbånd		516 258	461 046	524 916	534 060
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		14 770	175	2 250	12 420
Provisjonskostnad		0	0	40 000	0
Kontingenter og gaver		7 398	6 535	4 800	5 693
Forsikringer		322 323	258 238	304 000	372 751
Andre kostnader	9	31 912	30 683	72 300	80 170
Sum kostnad		6 524 455	6 421 162	7 251 216	7 229 455
Driftsresultat		736 515	278 970	61 784	113 605
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		101 472	46 763	0	0
Rentekostnad		0	315	0	0
Netto finansposter		-101 472	-46 448	0	0
Årsresultat		837 987	325 418	61 784	113 605
Overført sameiekapital		837 987	325 418	0	0
SUM OVERFØRINGER		837 987	325 418	0	0

Balanse 2025 Heggeodden Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		22 670	41 036
Kundefordringer		1 700	7 097
Andre kortsiktige fordringer		10 850	29 345
Forskuddsbetalte kostnader		215 598	391 775
Innestående konsernkonto og bank		3 294 460	2 235 572
Sum omløpsmidler		3 545 278	2 704 826
SUM EIENDELER		3 545 278	2 704 826

Balanse 2025 Heggeodden Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 869 339	2 031 351
Sum opptjent egenkapital		2 869 339	2 031 351
Sum egenkapital	10	2 869 339	2 031 351
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 118	11 137
Leverandørgjeld		545 042	488 711
Annen kortsiktig gjeld		124 779	173 627
Sum kortsiktig gjeld		675 939	673 475
Sum gjeld		675 939	673 475
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 545 278	2 704 826

Sted: _____

Dato: _____

Jan Erik Ruud
Styreleder

Øistein Myhre Winje
Styremedlem

Jan Olav Nilsson
Styremedlem

Laila Rendal
Styremedlem

Thore Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 107 bolig- og 10 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført på gnr 79 og bnr 8 i Asker kommune. Tomtearealet er 6 462,8 kvm.

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1574569.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Felleskostnader, alle	910 005	841 737
3601 Felleskostnader, bolig	5 099 913	4 725 146
3602 Felleskostnader, næring	129 988	118 888
3604 Grunnbeløp renovasjon	375 463	288 900
3609 Leie parkering	215 014	203 392
3618 Elbil ladeinntekter	71 391	90 561
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	403 497	400 608
3690 Inntekt utleie Storstua	22 500	30 100
Sum	7 227 771	6 699 332

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	33 200	800
Sum	33 200	800

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	23 970	0
5406 Arb.giveravg. forrige forretningsfører	0	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	170 000	0
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	150 000
Sum	193 970	171 150

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Kostnader innleid vaktmestertjeneste	94 881	103 352
6341 Brannalarm	2 640	0
6360 Annet renhold	1 688	1 688
6361 Fast renhold	292 487	290 090
6362 Skadedyrutryddelse	43 034	40 842
6391 Snømaking/strøing/feiing	55 088	25 426
6392 Containerleie/tømming	12 696	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 844	1 879
Sum	504 358	463 276

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenskostnader	2 086	5 225
Sum	2 086	5 225

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	499	21 880
6540 Inventar	5 863	3 355
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	15 913	9 725
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 413	0
6552 Driftsmateriell	2 058	5 723
Sum	36 745	40 682

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	6 775	0
6602 Vedlikehold VVS	117 346	163 057
6603 Vedlikehold elektro	128 185	51 634
6605 Vedlikehold garasjeanlegg/parkering	77 764	59 012
6608 Vedlikehold varmeanlegg/elkjele	11 816	105 973
6611 Vedlikehold heiser	171 047	168 711
6613 Vedlikehold/drift utvendig anlegg	251 595	104 121
6617 Vedlikehold brannvernustyr	222 001	218 921
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 508	4 899
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	150 000	520 000
6643 Glassarbeid/Vindu	44 904	0
6648 Vedlikehold dører og porter	296 528	13 888
6663 Vedlikehold ventilasjon	237 196	340 932
Sum	1 733 664	1 751 149

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 500	14 273
6750 Vakthold	43 694	0
Sum	47 194	14 273

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggstjenester som oppsett salgsordremodul og forhåndsvarsel til årsmøtet.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	9 090	3 648
7719 Møter, div. styret	171	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	18 098	21 820
7770 Betalingskostnader	1 400	4 329
7773 Omkostninger innkreving	3 154	695
7790 Andre kostnader	0	35
7792 Øredifferanse	0	96
7794 Kostnader Storstua (fellesleilighet)	0	60
7795 Husleietap	-1	0
Sum	31 912	30 683

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 031 351	837 988	2 869 339
Sum opptjent egenkapital	2 031 351	837 988	2 869 339
Sum egenkapital	2 031 351	837 988	2 869 339

Resultat og balanse med noter for Heggeodden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggeodden Boligsameie

Styreleder	Jan Erik Ruud (sign.)	11.02.2026
Styremedlem	Laila Rendal (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Øistein Myhre Winje (sign.)	10.02.2026
Styremedlem	Thore Olsen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Jan Olav Nilsson (sign.)	09.02.2026

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Heggeodden Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Heggeodden Boligsameie som viser et overskudd på kr 837 987,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2025, 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 pr 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet pr denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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

Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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


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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vestby, 12. februar 2026

Moltzau Revisjon AS



Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2025 - Heggeodden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jan Erik Ruud
Styremedlem, Laila Rendal
Styremedlem, Thore Olsen
Styremedlem, Jan Olav Nilsson
Styremedlem, Øistein Myhre Winje
Varamedlem, Bjarne Bakkene
Varamedlem, Anne-Lise Klungre Nilsen

Styret i Heggeodden Boligsameie består av 2 kvinner og 4 menn.

Valgkomite:

Geir Aarseth og Jan Harald Gustavsen har fungert som valgkomite i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne en egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

Virksomhetens art

Heggeodden Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Heggeodden Boligsameie ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 912462374

Heggeodden Boligsameie består av 107 boliger og 10 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Moltzau Revisjon.

Forsikring

Heggeodden Boligsameie er fullverdifsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1574569. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Heggeodden Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- * Årlig sjekk av røykluker
- * Service og vedlikehold av heiser
- * Service brannvarslingsanlegg
- * Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- * Trykk-kontroll av alle brannslanger i garasjeanlegget
- * Vernerunde
- * Egenkontroll av lekeplass.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 11 styremøter, hvorav de viktigste saker styret har arbeidet med er oppsummert her:

- * Fortsatt en del arbeid med overførsel av dokumenter fra Getynet til Bonabo (USBL)
- * Økonomi, herunder oppfølging av energikostnader
- * Årskontroll av elektrisk anlegg.
- * Utskifting pågikk også i 2025 av lysrør med led-lys i garasje.
- * Skiftet låser i hoveddører, boddører, slusedør og garasjeport og et nytt nøkkelsystem.
- * Skiftet til låsbare lokk på våre søppeldunker (moloker)
- * Satt inn 2 stk. kamera for overvåking av inngangspartiet slusa og garasjen.
- * Dugnad på våren med stor deltakelse.
- * Trykk-kontrollert alle brannslanger i garasjen
- * Utført service på garasjeport.
- * Skiftet ut noen port-telefoner
- * Malt resterende balkonger som ikke har innglassing i Heggeodden 2 og 4.
- * Skiftet ekspansjonstank i Teknisk rom.
- * Julegrantening med korps og julenisse.
- * Etablert ny avtale om snøbrøyting
- * Byttet EL- lader leverandør fra Elaway til PlugPay.

Av andre driftssaker styret har arbeidet med kan nevnes:

Oppfølging og vedlikehold av storstua.

Diverse større og mindre saker meldt inn fra seksjonseiere.

Budsjett

Budsjettet for 2026 er behandlet og vedtatt av styret.

Det er kun lagt opp til en økning av kommunal avgift renovasjon på kr. 6.- pr. enhet pr. termin, samt en økning av Telenors leveranse på TV og internett med kr. 104 pr. enhet pr. termin. Styret vil og må følge med, ikke bare på utviklingen av energikostnader, men også med den generelle prisøkningen gitt av våre underleverandører, og fortløpende justere budsjett og felleskostnader etter dette.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Til Styret i Heggeodden Boligsameie

Innstilling fra valgkomiteen

Arbeidet i valgkomiteen

På sameiets årsmøte ble styret gitt i oppdrag å finne kandidater og oppnevne ny valgkomite. Jan H. Gustavsen og Geir Aarseth meldte sitt kandidatur i møte med styrets leder 18/6 2025. Styret ble senere orientert og bekreftet oppnevningen av ny valgkomite i sitt første møte etter sommerferien.

I henhold til vedtektenes § 13, a skal sameiet ha et styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styret består av følgende: Styreleder Jan Erik Ruud (på valg), styremedlem Jan Olav Nilsson (på valg), styremedlem Thore Olsen (ikke på valg), Laila Rendal (ikke på valg), styremedlem Øistein Winje (representant for de næringsdrivende og på valg), varamedlem Bjarne Bakkene (ikke på valg), varamedlem Anne-Lise Klungre Nilsen (ikke på valg).

I september ga valgkomiteen ved oppslag en orientering til alle beboere om at man ønsket kandidater til styret. Dette har ikke gitt resultater.

tillegg til de tre i det sittende styret som er på valg har valgkomiteen på eget initiativ tatt kontakt med Sturla Borch Fagerhaug og forespurt om interesse for å delta i styrets arbeid.

Valgkomiteen har gjennomført 9 møter, herunder samtaler med de fire aktuelle kandidatene. Resultatet av disse samtalene og valgkomiteens vurderinger er gjengitt nedenfor.

Valgkomiteens vurderinger

Jan Erik ha sittet som leder siden 2022, og gjort en god jobb for sameiet gjennom en rekke turbulente år. Det er etter valgkomiteens oppfatning ikke lett å erstatte Jan Erik. Når han i samtale med valgkomiteen sier han kan fortsette som leder ytterligere ett år, vil komiteen sterkt anbefale gjenvalg.

Jan Olav har deltatt i styrearbeid i sameiet gjennom mange år. Han besitter en teknisk kompetanse som sameiet i økende grad er avhengig av for å løse vedlikeholdsmessige utfordringer. Også han har sagt seg villig til å fortsette.

Sturla har bodd i sameiet siden 2013, men har ikke deltatt i styrets arbeid tidligere. Han driver sitt eget elektrikerfirma og avtale med sameiet om å utføre nødvendig elektrikerarbeid internt. Sturla vil i tillegg til sin yrkeskompetanse, også representere en foryngelse av styret. Han har god IT-forståelse og en dyktig bruker av digitale verktøy. Han er motivert for å gjøre en innsats i styret.

Øistein har deltatt i styret som representant for de næringsdrivende og Tandberg Eiendom, siden opprettelsen i 2013. Han er innvalgt som styremedlem og ønsker å fortsette i styret.

Når situasjonen er slik at vi har flere kvalifiserte kandidater enn vi har ledige plasser i styret, vil valgkomiteen anbefale følgende:

Under henvisning til vedtektenes § 13,a som lyder: **«Dersom ikke næringsseksjonene er representert ved et styremedlem, kan næringsseksjonene utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder fellesanliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Styret plikter i rimelig tid i forveien å varsle representanten om møtet og hvilke saker som skal behandles.»**

Dette innebærer at de næringsdrivende, dvs Tandberg Eiendom, gis anledning til å utpeke en representant slik vedtektenes § 13,a beskriver.

Konklusjon og endelig innstilling

- 1. Jan Erik Ruud velges for 2 år, hvorav det første som leder for styret.**
- 2. Jan Olav Nilsson velges som styremedlem for 2 år.**
- 3. Sturla Borch Fagerhaug velges som styremedlem for 2 år.**
- 4. De næringsdrivende v/Tandberg Eiendom gis anledning til å utpeke en representant i henhold til vedtektenes § 13,a.**

Heggeodden 21.desember 2025

Jan H. Gustavsen

Geir Aarseth

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 17.03.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Heggeodden Boligsameie tirsdag 17.03.2026 kl. 18:00 - Fyrstikken innbyggertorget Heggedal.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Øistein Myhre Winje

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Kai Wille Holtan v/Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Lars Martin Riis

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 43

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 45

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 180 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Det ble ikke meldt inn noen saker innen fristen til behandling i Årsmøtet

Vedtak:

Ingen saker ble behandlet i Årsmøte

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Jan Erik Ruud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Jan Olav Nilsson og Øistein Myhre Winje er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Jan Olav Nilsson for 2 år.

Valgt ble: Sturla Borch Fagerhaug for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen varamedlemmer er på valg

Vedtak:

Ingen nye varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomite

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Geir Aarseth og Jan H. Gustavsen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Geir Aarseth for 1 år

Valgt ble: Jan H. Gustavsen for 1 år

Protokoll for Heggeodden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Øistein Myhre Winje (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Kai Wille Holtan (sign.)	18.03.2026
Protokollvitne	Lars Martin Riis (sign.)	18.03.2026

Vedtekter for Heggeodden Boligsameie

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 09.04.2013

Revidert ordinært sameiermøte 29.04.2014 og 03.03.2016 og tilpasset eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 i årsmøte 20.3.2018, i årsmøte 31.03. 2022 og i årsmøte 30.03.2023. Kosmetiske rettelser i årsmøte 14.03.2024. Tillegg under punkt 16, vedtatt i Årsmøte 2 april 2025.

1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Heggeodden Boligsameie, og har gårdsnummer 79 og bruksnummer 8 i Asker kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 02. juli 2013.

2. Organisering av sameiet, råderett

Sameiet består av 107 boligseksjoner, 10 næringsseksjoner på gateplan og 1 næringsseksjon bestående av 4 garasjeplasser, beliggende på gnr 79 bnr 8 i Asker kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende eierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Eierbrøken bygger på bruksenhetens areal.

Bruksenheten består av:

Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Bod i kjeller

I garasjeanlegget er det 104 biloppstillingsplasser i fellesarealet, hvorav 8 plasser er handicap-plasser. Hver boligseksjon med unntak av seksjonene 62, 86, 89 og 90, har bruksrett til biloppstillingsplass i den felles garasjekjelleren. Seksjon 84 har bruksrett til en p-plass merket nr. 1 i tillegg til en ordinær p-plass i garasjeanlegget.

Sameiets styre har rett til å omrokkere de tildelte garasjeplassene ved dokumentert behov for handicap-plass. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Garasjeplassen følger seksjonen ved salg/omsetning.

Seksjonseierne har rett til å leie ut sin egen plass til andre seksjonseiere, det vil si kun internt i sameiet.

Sameiet disponerer fellesrom med gjesterom som kun disponeres av boligseksjonene, Seksjon nr. 118 (næringsseksjonen i garasjeanlegget) består av 4 garasjeplasser.

Disse 4 plassene kan fritt omsettes internt i sameiet.

I tillegg har seksjonsseksjonseierne bruksrett til sameiets utvendige og innvendige fellesarealer, se likevel begrensning i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg, herunder opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av årsmøtet, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og/eller styret. For øvrig har den enkelte seksjonseier full

rettslig rådighet over sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for bolig og næring.

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer godkjent av Asker kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og kl. 20:00. Virksomheten skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

Næringsseksjonene skal ha en felles profil for reklame og markedsføring. Reklame eller markedsføringsutstyr på fasaden til næring skal godkjennes av styret.

4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett for følgende arealer:

- Fasader, inngangspartier, oppganger, trappeløp og heiser som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Utvendig arealer (lek og opphold o.l) som angitt i situasjonsplan som følger seksjonsbegjæringen.
- Boder og tekniske rom som utelukkende betjener boligseksjonene.
- Fellesrom og gjesterom.

For boligseksjonene på bakkeplan som ikke har balkonger, har disse eksklusiv bruksrett til tomtegrunn som vist i seksjonsbegjæringen.

4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

- Fasader og inngangspartier på gateplan tilhørende næringsseksjonene.
- Utvendige arealer på gateplan utenfor næringsseksjonene, som vist i seksjonsbegjæringen.
- Tekniske rom og innretninger som kun betjener næringsseksjonene.

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte seksjonseier fullt ut for egen regning å besørge innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelle andre rom som hører inn under seksjonen. Vedlikeholdet skal utføres forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten omfatter innredning, utstyr, apparater, alle innvendige overflater, sluk og vann og fuktsperrer i våtrom, ruter (også utskiftning av knuste glassruter og punkterte glass i vinduer og terrassedør(er)), innvendige dører og karmen, herunder dør til bod, terrassedør(er), samt hele inngangsdøren.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er

synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Likeledes skal seksjonseieren vedlikeholde eventuelle markiser, persiener, ettermontert innglassing, tregulv og heller på balkonger/terrasser, og besørge rengjøring av eget oppholdsareal ute og eventuelle sluk.

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

5.2 Fellesarealer og ytre vedlikehold

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom og inngangsdører til oppgangene, ganger, svalganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i felleskap (sameiet). Dette gjelder også konstruksjoner på balkonger.

Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

Reparasjon eller utskifting av tak og andre bærende konstruksjoner (tak, dekker, vegger osv) og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner er sameiets ansvar, herunder også bunnledninger og stigeledninger.

Skader påført av seksjonseiere, eller de som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen, er seksjonseier selv ansvarlig for å utbedre for egen regning.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseier regning.

6. Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet, herunder kommunale avgifter til renovasjon, vann og avløp, bygningsforsikring, kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold, drift og vedlikehold av heis, lys og oppvarming i fellesarealer, utgifter til rengjøring av fellesarealer,

vedlikehold av grøntanlegg, snømåking, kostnader til forretningsførsel, styrehonorar og lignende.

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til eierbrøken.

Den enkelte seksjonseier skal betale et å konto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Å konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

Det skal differensieres når det gjelder fordeling og betaling av felleskostnader for boligseksjonene og næringsseksjonene. Følgende regler skal følges:

- Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jfr punktene 4.1 og 4.2 ovenfor, skal fordeles mellom de seksjonseierne som har bruksretten.
- Næringsseksjonene skal dekke kostnader forbundet med egne tekniske anlegg, og vann og avløp som utelukkende betjener næringsseksjonene. Dersom det i næringsseksjonene drives serveringsvirksomhet, må disse selv bære kostnadene ved behandling av matavfall i samsvar med kommunens bestemmelser.
- Boligseksjonene skal dekke kostnadene forbundet med egne tekniske anlegg, renovasjon, vann og avløp som utelukkende dekker boligseksjonene.
- Kostnader forbundet med parkeringsplasser fordeles mellom de seksjonseierne som disponerer disse med en lik andel pr garasje plass.
- Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og eventuelt bredbånd/fiber eller annen internet-tilknytning, betales med lik andel pr seksjon.
- Kostnader forbundet med felles lokaler/gjesterom skal dekkes av boligseksjonene idet næringsseksjonene ikke har adgang til disse uten eventuelt ved leie fra sameiet.

7. Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk/eierbrøk.

8. Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om

dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon jfr. eierseksjonsloven § 31.

9. Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet, som er sameiets øverste myndighet, skal holdes én gang i året innen utgangen av juni.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Styret skal varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

10. Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

a) Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det er ikke tillatt å stille med bundet fullmakt.

b) På årsmøtet har hver seksjon én stemme. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

c) Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Ingen kan delta i en avstemning om:

- 1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående, gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.
- 2) Eens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.
- 3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- 4) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:

1. Styrets eventuelle årsberetning/rapport.
2. Sameiets regnskap for foregående år med revisjonsberetning.
3. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
5. Budsjet.
6. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

11 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) Endring av vedtektene.
- b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål, jfr eierseksjonsloven § 20.
- f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.
- g) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.
- h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Til å forberede valg og kandidater til styret, velger årsmøtet en valgkomite på 3 medlemmer. Styremedlemmer kan gjenvelges. Ingen kan velges som styremedlemmer uten at de selv på forhånd samtykker til å stille til valg.

12. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en

tiendedel av seksjonseierne, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra seksjonseierne må fremsettes skriftlig til styrets leder.

13. Styret

- a) Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Valgperioden er 2 år, men likevel skal ved konstituerende årsmøte to av styremedlemmene kun velges for ett år. Dersom ikke næringsseksjonene er representert ved et styremedlem, kan næringsseksjonene utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder fellesanliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Styret plikter i rimelig tid i forveien å varsle representanten om møtet og hvilke saker som skal behandles. Det er anledning til å velge leder, styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er seksjonseiere eller bosatt i sameiet.
- b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret.
- c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.
- d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseierens innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes bestemmelser ovenfor.
- e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

g) Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve selger av seksjonen et gebyr for arbeidet i forbindelse med eierskiftet.

15. Vegetasjon/bepantning og vedlikehold av felles grøntareal

Vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Styret sørger for vedlikehold og drift av felles grøntareal.

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiener, utvendige lamper, parabolantenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det kan dersom styret vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Det forutsettes at kravene i personvernforordningen må oppfylles

17. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

18. Forsikring – egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for skadeområdet betale forsikringens egenandel. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 8 anvendes.

20. Tvister

Eventuelle tvister i seksjonseier forhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

21. Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Forslag fremlagt på sameiermøtet 29.april 2014

**Husordensregler
for
Heggeodden Boligsameie**

Formål

Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter av 09.04.2013, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk og således påvirke en positiv utvikling av verdien på boligene.

For næringsseksjonene gjelder egne bestemmelser som er utarbeidet i samråd med brukerne.

§ 1. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle sameiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere som bor i sameiet gjennom leie av en hel eller deler av boenhet..

Fellesbetegnelsen **beboere** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

Beboerne plikter å sette seg inn i vedtektene og i disse husordensreglene. Beboerne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved utleie av boenheten.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. På Heggeodden har vi alle ansvar for oss selv og våre naboer.

Ved håndtering og oppbevaring av gjenstander, varer og avfall som kan medføre brann- eller annen fare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for forsikring av eget innbo, mens Sameiet tegner forsikring for eiendommen utover eget innbo.

Hver boenhet er utstyrt med brannsensor som varsler ved brann og branntilløp. Denne sensoren er koblet til egen alarmsentral i bygget, som igjen er viderekoblet til Asker og Bærum brannvesen. Alle plikter å sette seg inn i gjeldende branninstruks.

Heggeodden Boligsameie har et eget nøkkelsystem. Styret skal varsles dersom det er behov for ekstranøkler eller det er aktuelt å montere alarm eller ekstra sikkerhetslås.]

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for beboers regning og risiko.

§ 3.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkongrekkverk.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Sameiet anbefaler elektrisk grill eller gassgrill som antas å avgi minst røyk og lukt. Kullgrill og engangsgrill skal ikke benyttes på balkonger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Fjerning av snø fra balkonger må skje på en betryggende måte.

Montering av utvendige parabolantennener eller andre frittstående antenner er ikke tillatt.

Markiseduker og utvendige persienner skal velges med farger som er i tråd med farger som ellers er benyttet på bygningene. Ved tvil skal styret konsulteres.

Alle søknader om endring av utvendig fasade må behandles i samsvar med vedtektene og bestemmelser fastsatt av Asker kommune.

§ 3.3 Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Dette inkluderer ytterdørene til garasjen. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

Navneskilt på inngangsdør til leiligheten bør plasseres ved ringeklokke. Avtalen med Asker Brannvesen innebærer at alle dører skal merkes med leilighetsnummer.

§ 3.4 Renovasjon

Sameiet følger Asker renholdsverks regler for anbringelse og henting av søppel. Avfall skal legges direkte i siloer på søppelplass. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallet legges i avfallsposer som knyttes godt igjen. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet hensettes i trapperom, korridorer, vestibyle eller garasjeanlegg.

§ 3.5 Boder

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, eller i bodganger.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Oppbevaring av sykler utenfor egen bod skal skje på anviste plasser utendørs eller på parkeringsplass.

§ 3.5 Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal brukes til kjøretøy og ikke til lagring og hensetting av gjenstander. Høyde til tak på minimum 2,10 må respekteres.

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke henses i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

§ 3.6 Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, søppelkasser og veier ikke skades. Løse gjenstander skal henses slik at de ikke blir tatt av vind og kan skade andre.

Turveien rundt Heggeodden er overdratt og driftes av Asker kommune. Turveien omkranser Heggeodden og Sameiet vil oppfordre alle beboere til ta ansvar for å holde turveien i best mulig stand, slik at den blir en naturlig og forlenget del av vår egen eiendom.

§ 3.7 Dugnader og fellesarrangementer

Styret vil innkalle til dugnader for å gjøre nødvendige tiltak i fellesområdene som hager, garasjer mv.

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

Dugnader og fellesarrangementer vil bli informert om på informasjonstavlene i hver oppgang eller på nett.

§ 3.8 Parkering.

All gjesteparkering må skje i områder utenfor sameiets område. Det henvises i den forbindelse til vår informasjonsbrosjyre Kjekt å vite.

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Heggeodden.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Dyreavføring skal ikke etterlates eller kastes på sameiets eiendom eller tilstøtende friområder.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødige med støy. Det skal være nattero fra kl 23.00 til 07.00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fra kl 23.00 og fram til kl 10.00.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt, skriftlig og senest 1 uke i forkant.

§ 5.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong i egen leilighet og i fellesarealer.

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

Beboer skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes beboeren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 6.1 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

Det er strengt forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesområder (oppganger, korridorer, heis, bodområder, garasjeanlegg etc.). Det oppfordres også til at det vises hensyn ved røyking fra balkonger/markterrasser, åpne vinduer og utendørs ved overbygde inngangspartier for å unngå at naboer sjeneres.

§ 7. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler. Slike unntak vil det bli orientert om Disse Husordensreglene trer i kraft 29.april 2014, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets generalforsamling.

§ 8. Dialog med styret

Alle saker som ønskes styrebehandlet, må sendes styret skriftlig eller på nett.

1



Asker
kommune

JM Norge AS
Postboks 453

1327 Lysaker

Deres ref.:
Thomas Kolzke

Vår ref.:
EMYRAN
S10/9301

Arkivnr:
GBNR 79/8
L66455/14

Dato:
03.11.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S10/9301.

**79/8 , 79/16 m/fl.Ferdigattest - nybygg boligblokk E med boder
Heggeodden Tiltakshaver: JM Byggholt AS**

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 28.8.2014, samt ettersendt dokumentasjon, mottatt 21.10.2014.

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør - Tilsyn

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

E-post
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 8, Seksjonsnr 43	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse:	Heggeodden 10, gatenr 1425	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.07.2013	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	75/9 132
Arealkilde:				Areal felles tomt:	6 462,8 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 verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/8	0,0
	Matrikkelført: 01.01.2024	Mottaker	3203/79/8/0/1	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/2	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/3	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/4	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/5	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/6	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/7	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/8	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/9	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/10	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/11	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/12	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/13	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/14	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/15	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/16	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/17	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/18	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/19	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/20	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/21	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/22	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/23	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/24	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/25	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/26	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/27	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/28	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/29	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/30	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/31	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/32	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/33	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/34	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/35	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/36	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/37	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/38	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/39	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/40	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/41	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/42	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/43	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/44	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/45	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/46	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/47	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/48	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/49	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/50	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/51	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/52	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/53	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/54	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/55	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/56	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/57	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/58	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/59	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/60	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/61	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/62	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/63	0,0
		Mottaker	3203/79/8/0/64	0,0

Mottaker			3203/79/8/0/65	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/66	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/67	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/68	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/69	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/70	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/71	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/72	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/73	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/74	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/75	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/76	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/77	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/78	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/79	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/80	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/81	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/82	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/83	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/84	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/85	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/86	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/87	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/88	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/89	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/90	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/91	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/92	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/93	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/94	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/95	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/96	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/97	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/98	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/99	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/100	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/101	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/102	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/103	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/104	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/105	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/106	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/107	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/108	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/109	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/110	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/111	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/112	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/113	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/114	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/115	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/116	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/117	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/118	0,0	
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/8	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/8/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/8/0/12	0,0

Mottaker	3203/79/8/0/13	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/14	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/15	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/16	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/17	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/18	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/19	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/20	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/21	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/22	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/23	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/24	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/25	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/26	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/27	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/28	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/29	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/30	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/31	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/32	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/33	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/34	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/35	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/36	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/37	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/38	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/39	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/40	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/41	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/42	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/43	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/44	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/45	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/46	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/47	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/48	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/49	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/50	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/51	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/52	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/53	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/54	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/55	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/56	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/57	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/58	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/59	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/60	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/61	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/62	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/63	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/64	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/65	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/66	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/67	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/68	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/69	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/70	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/71	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/72	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/73	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/74	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/75	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/76	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/77	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/78	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/79	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/80	0,0

Mottaker			3203/79/8/0/81	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/82	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/83	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/84	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/85	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/86	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/87	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/88	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/89	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/90	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/91	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/92	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/93	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/94	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/95	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/96	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/97	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/98	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/99	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/100	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/101	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/102	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/103	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/104	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/105	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/106	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/107	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/108	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/109	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/110	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/111	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/112	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/113	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/114	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/115	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/116	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/117	0,0	
Mottaker			3203/79/8/0/118	0,0	
Seksjonering	Forretning:	17.06.2013	Avgiver	3203/79/8	-914,7
	Matrikkelført:	02.07.2013	Berørt	3203/79/648	0,0
			Berørt	3203/112/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/8/0/38	0,0

Etablert/Endret	3203/79/8/0/39	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/40	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/79/8/0/118	0,0
Mottaker	3203/79/8/0/1	53,6
Mottaker	3203/79/8/0/2	65,0

Mottaker	3203/79/8/0/3	42,1
Mottaker	3203/79/8/0/6	53,9
Mottaker	3203/79/8/0/17	52,9
Mottaker	3203/79/8/0/18	73,3
Mottaker	3203/79/8/0/19	44,1
Mottaker	3203/79/8/0/22	50,6
Mottaker	3203/79/8/0/31	73,1
Mottaker	3203/79/8/0/32	41,2
Mottaker	3203/79/8/0/34	37,8
Mottaker	3203/79/8/0/35	33,7
Mottaker	3203/79/8/0/46	24,8
Mottaker	3203/79/8/0/47	24,8
Mottaker	3203/79/8/0/48	41,0
Mottaker	3203/79/8/0/51	37,1
Mottaker	3203/79/8/0/108	13,7
Mottaker	3203/79/8/0/109	13,3
Mottaker	3203/79/8/0/110	13,4
Mottaker	3203/79/8/0/111	14,2
Mottaker	3203/79/8/0/112	40,1
Mottaker	3203/79/8/0/113	13,8
Mottaker	3203/79/8/0/114	14,0
Mottaker	3203/79/8/0/115	14,0
Mottaker	3203/79/8/0/116	14,1
Mottaker	3203/79/8/0/117	14,9

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

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggeodden 10	H0304	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	09.03.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 628,0	Igangset.till.:	18.10.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.11.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	1 628,0	Midl. brukstil.:	17.06.2013
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	15
Bygningsnr:	300321735			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		212,0		212,0				
H01	4		369,0		369,0				
H02	4		369,0		369,0				
H03	4		369,0		369,0				
H04	2		309,0		309,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

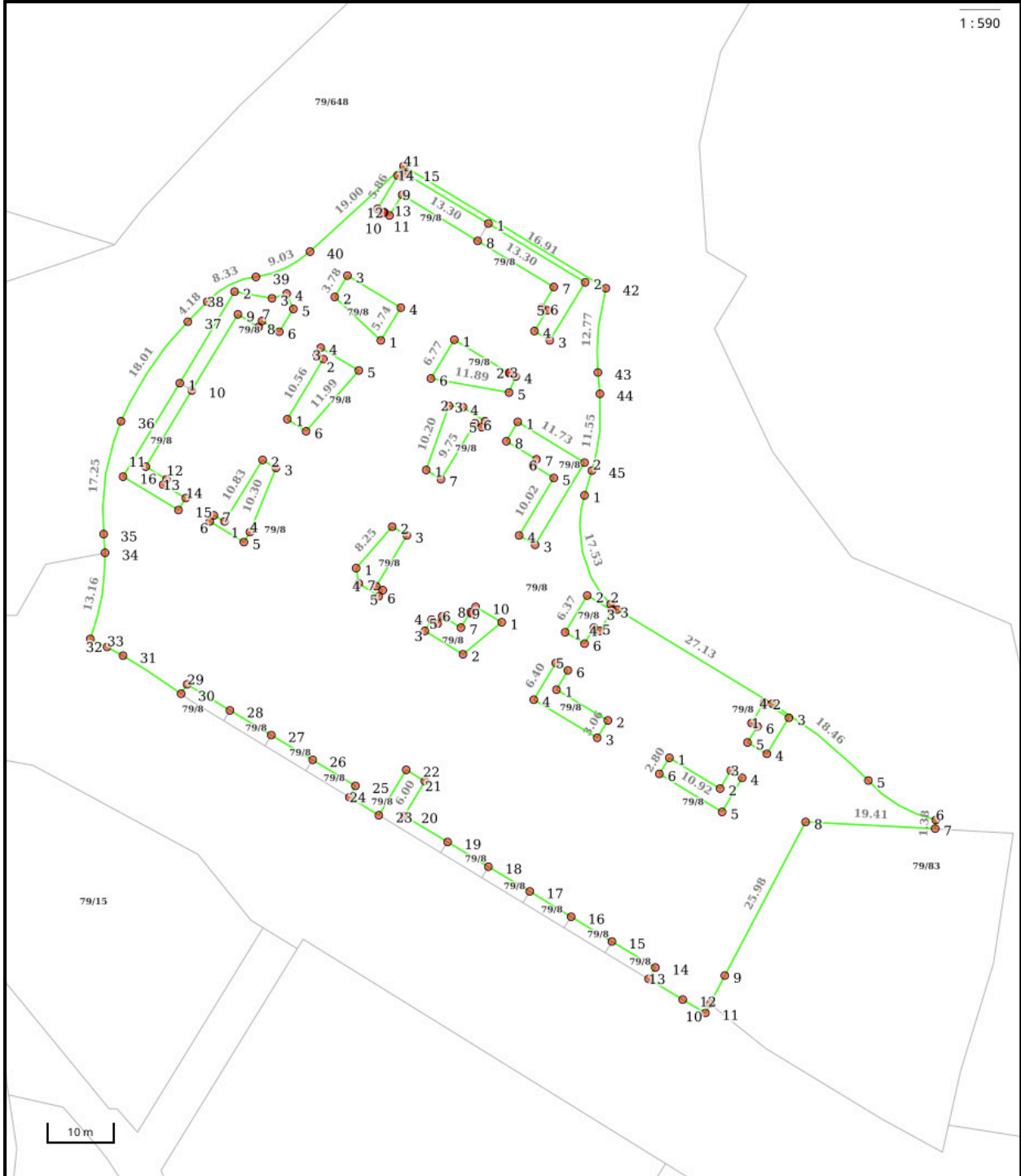
- Vannkant
- Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- ▲ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt

1 : 590



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- - Veikant
- ⋯ Fiktiv / Teigdeler
- ⋯ Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 6 462,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 704,45	580 581,75	17,53m	Terrengmålt	10	-16,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 688,61	580 587,09	1,30m	Terrengmålt	10	-4,97	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 687,90	580 588,18	27,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 675,99	580 612,56	18,46m	Terrengmålt	10	69,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 665,79	580 627,88	11,84m	Terrengmålt	10	-20,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 660,89	580 638,48	1,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 659,51	580 638,48	19,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 658,81	580 619,08	25,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 634,79	580 609,17	4,75m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 628 630,40	580 607,36	1,58m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 628 628,94	580 606,76	3,92m	Terrengmålt	10	200,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 630,63	580 603,22	6,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 633,28	580 597,82	1,98m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 628 635,06	580 598,69	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 638,37	580 591,90	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 628 641,53	580 585,43	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 628 644,69	580 578,96	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 628 647,85	580 572,49	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 628 651,00	580 566,02	7,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 628 654,31	580 559,24	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 628 659,70	580 561,87	3,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 628 661,13	580 558,94	7,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 628 654,04	580 555,49	5,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 628 656,35	580 550,77	1,88m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 628 658,04	580 551,60	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 628 661,35	580 544,81	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 628 664,51	580 538,34	7,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 628 667,67	580 531,87	7,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 628 670,98	580 525,08	1,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 628 669,46	580 524,37	10,42m	Terrengmålt	10	-78,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 628 674,30	580 515,15	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 628 675,38	580 512,62	2,73m	Terrengmålt	10	-81,30	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 628 676,36	580 510,07	13,16m	Terrengmålt	10	-34,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
34	6 628 689,40	580 511,11	2,87m	Terrengmålt	10	-34,45	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 628 692,24	580 510,67	17,25m	Terrengmålt	10	33,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 628 709,27	580 511,74	18,01m	Terrengmålt	10	50,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 628 725,00	580 520,31	4,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 628 728,26	580 522,93	8,33m	Terrengmålt	10	12,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 628 732,61	580 529,85	9,03m	Terrengmålt	10	-15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 628 737,10	580 537,53	19,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 628 751,12	580 550,35	35,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 628 735,63	580 582,17	12,77m	Terrengmålt	10	-35,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 628 722,93	580 582,13	3,21m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 628 719,77	580 582,70	11,55m	Terrengmålt	10	30,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 628 708,29	580 582,55	3,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 675,18	580 580,22	8,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 671,23	580 588,30	3,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 668,48	580 586,96	11,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 673,34	580 576,99	6,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 679,09	580 579,80	2,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 678,17	580 581,68	3,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 725,86	580 560,28	9,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

2	6 628 721,65	580 568,89	0,10m	Terrengmålt		10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 721,74	580 568,94	1,06m	Terrengmålt		10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 721,28	580 569,89	2,59m	Terrengmålt		10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 718,80	580 569,16	11,89m	Terrengmålt		10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 719,78	580 557,31	6,77m	Terrengmålt		10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 672,78	580 609,74	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 676,04	580 611,33	4,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 674,14	580 615,22	6,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 668,41	580 612,43	3,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 669,87	580 609,44	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 672,34	580 610,65	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 714,49	580 570,82	11,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 709,35	580 581,36	14,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 696,45	580 575,08	2,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 697,66	580 572,60	10,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 706,67	580 576,99	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 708,29	580 573,66	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 709,20	580 574,10	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 711,51	580 569,36	3,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 684,42	580 571,11	7,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 679,11	580 565,84	6,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 682,09	580 559,80	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 683,87	580 560,69	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 683,41	580 561,64	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 684,53	580 562,19	3,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 683,11	580 565,11	2,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 685,47	580 566,30	0,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 685,33	580 566,59	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 686,38	580 567,10	4,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 666,51	580 597,93	8,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 662,63	580 605,89	3,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 665,42	580 607,26	2,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 664,52	580 609,11	5,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 659,20	580 606,51	10,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 663,99	580 596,70	2,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 724,81	580 549,31	9,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 730,64	580 541,85	3,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 734,04	580 543,51	9,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 729,97	580 551,83	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 706,15	580 557,79	10,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 716,02	580 560,36	2,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 715,92	580 562,42	3,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 714,18	580 565,98	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 713,23	580 565,50	1,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 713,73	580 564,48	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 704,97	580 560,20	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
Indre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 695,68	580 528,51	10,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 705,39	580 533,30	2,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 704,35	580 535,42	10,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 694,49	580 532,43	1,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

5	6 628 692,86	580 531,69	6,03m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 695,50	580 526,27	1,14m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 696,52	580 526,77	1,93m	Terrengmålt	10	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 711,76	580 536,41	10,56m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 721,28	580 540,98	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 721,79	580 539,93	1,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 722,92	580 540,48	6,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 719,99	580 546,48	11,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 710,29	580 539,43	3,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 743,63	580 563,76	16,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 736,22	580 578,96	10,16m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 727,09	580 574,51	2,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 728,26	580 572,12	3,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 731,49	580 573,69	0,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 731,91	580 572,84	3,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 735,09	580 574,39	13,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 740,93	580 562,44	13,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 746,76	580 550,49	3,54m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 743,58	580 548,93	0,94m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 743,99	580 548,08	0,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 743,86	580 548,02	1,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 744,33	580 547,05	5,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 628 749,60	580 549,61	1,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 749,90	580 550,87	14,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 715,74	580 519,91	15,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 730,06	580 526,89	5,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 729,63	580 532,51	2,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 730,49	580 534,65	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 728,31	580 535,88	4,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 724,69	580 534,11	3,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 726,04	580 531,38	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 725,14	580 530,94	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 726,73	580 527,68	13,28m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 714,83	580 521,79	13,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 702,84	580 516,02	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 628 701,25	580 519,28	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 628 700,35	580 518,84	3,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 628 698,65	580 522,36	2,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 628 696,83	580 521,46	9,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 628 701,06	580 512,76	16,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 690,56	580 548,72	8,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 697,24	580 553,57	2,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 696,11	580 555,88	8,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 688,12	580 551,98	1,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 687,64	580 552,96	1,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 686,68	580 552,49	3,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 688,30	580 549,30	2,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 683,86	580 580,76	6,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 689,59	580 583,55	4,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 687,70	580 587,44	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 684,44	580 585,85	1,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 684,88	580 584,95	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 682,41	580 583,74	3,31m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 31.03.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	43
Adresse	Heggeodden 10, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100		
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	13.06.2023		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf		
Delarealer	Delareal	1 313 m ²	
	KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø	
	KPHensynsonenavn	H560_1	
Delarealer	Delareal	7 378 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy	
	KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan	
Delarealer	Delareal	7 378 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Delareal 4 918 m²
Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal 207 m²
Arealbruk Veg,Nåværende

Delareal 207 m²
BestemmelseOmrådenavn #7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 85 m²
KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn H560_2

Delareal 2 250 m²
Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220171J
Navn	Heggedal Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf
Delarealer	Delareal 4 927 m ² Formål Boliger Feltnavn Heggodden
	Delareal 207 m ² Formål Annen veigrunn
	Delareal 2 242 m ² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn S3
	Delareal 1 m ² Formål Turvei Feltnavn F2



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	43
Adresse	Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	629 013,12 kr
Renovasjon	362 078,00 kr
Vann	600 297,84 kr

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Asker
kommune

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

Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	43
Adresse:	Heggeodden 10, 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 type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		<input checked="" 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

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 31.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	8	Fnr:		Snr:	43
Adresse:	Heggeodden 10, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input type="checkbox"/>	Privat veg <input checked="" type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
Merknad:			

Tilkobling til vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Hvis nei, merknad:		

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

171j

Vedtatt av Asker kommunestyre 16.02.2010 i medhold av plan- og bygningsloven §§ 27-2 og 28-1.

Asker kommune, 11.03.2010
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM PLAN DATERT 18.12.2009

Endret 27.04.2012, DS 12/212 og DS 12/210 (saksnr. 12/5)

Følgende paragrafer er endret:

§ 2
§ 3.1.8
§5.2
§ 5.2.1
§ 5.2.2
§ 5.2.3
§ 7.2.7
§ 6.2.2
§ 7.2.8

Endret 26.6.2012, DS 12/728, Saksnummer 11/4343

Følgende paragrafer er endret:

§§3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.4.3, 6.5.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.1.2, 8.2.1, 8.3.2. I disse bestemmelsene er kun dato for revidert Designhåndbok endret.

§3.1.13 Krav til revisjon av designhåndbok, er oppfylt. Bestemmelsen utgår

§3.2.5
§3.3.3
§5.1.3
§5.1.11
§6.1.2
§6.2.1
§6.2.2
§6.4.4
§6.4.5
§6.5.1
§6.5.3
§7.5.3

Endret 06.07.2022, DS 22/1419, Saksnummer 20/6933

Følgende paragrafer er endret:

§3.3.2 Tilføyelse

§3.3.3 Oppdatert

§4.2.2 Tilføyelse

§4.2.6 Tilføyelse

§4.2.11 Endret

§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.

§5.5 Strøket

§8.1.1 Oppdatert

§8.2.2 Strøket

§8.3 Strøket

§8.5.3 Endret

§8.5.4 Endret

§8.5.5 Ny

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

å tilrettelegge for en videre utvikling av, og tett sammenheng mellom, Heggedal sentrum og Heggedal kollektivknutepunkt/jernbanestasjon,

å videreutvikle Heggedal sentrum som lokalt servicesenter, nærings- og boligområde,

å tilrettelegge for en velfungerende kollektivterminal, basert på videre vekst i togtilbudet og antall reisende,

å etablere et helhetlig transportsystem i Heggedal sentrum, spesielt tilrettelagt for gående og syklende, og mating av kollektivterminalen,

å bevare Heggedal sentrums særpreg, gjennom bevaring av naturområder og kulturminner, samt tilrettelegge for en helhetlig og karakterfull byplan og utforming av nye bygg og anlegg,

å sikre universell utforming,

å tilstrebe massebalanse og redusere energibruk både i anleggs- og driftsfase,

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| Byggeområder | - | boligområde, frittliggende småhusbebyggelse |
| | - | boligområde, blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse |
| | - | offentlig formål, kirke, forsamlingslokale, kontor |
| | - | offentlig formål, nærmiljøsentor |
| | - | offentlig formål, fjernvarmeanlegg |
| | - | allmennyttig formål, forsamlingslokale |
| Kombinerte formål | - | område for bolig, forretning/bevertning, kontor |
| | - | område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet |
| | - | område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet/ gang- og sykkelvei |
| | - | område for forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning |
| | - | område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted |

	-	område for forretning, kontor, småindustri/verksted
Offentlige trafikkområder	-	kjørevei
	-	annen veigrunn
	-	gang-/sykkelvei, fortau
	-	torg/plass
	-	jernbane
	-	parkeringsplass, bussterminal, drosjeholdeplass
Spesialområder	-	bevaring av bygningsmiljø og bebyggelse
	-	park og offentlig friområde
	-	naturvern på land
	-	friområde i sjø/ vassdrag
	-	naturvern i sjø og vassdrag
Fellesområder	-	felles atkomst
	-	felles gangareal
	-	felles parkeringsareal
	-	felles lekeareal
	-	felles grøntanlegg

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

- 3.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i felt S1, S2, S3, S6, B1, B2a og B3, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.
- 3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1 og/eller S3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsveien. Planene skal sendes veiholder (Akershus Fylkeskommune) til uttalelse før godkjenning.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1 og/eller S3, skal miljøgate i Heggedalsveien være ferdigstilt.
- 3.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs feltet (både langs østsiden og vestsiden av feltet), samt for Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien.
- Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltet, samt Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien, være ferdigstilt.

- 3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Vollenveien og Heggedalsveien.
Før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegg i ny bebyggelse i felt S1, skal rundkjøringen være ferdigstilt.
- 3.1.5 Før det gis igangsettingstillatelse for ethvert tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse i felt S4 og S5, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs de to feltene.
Før det gis brukstillatelse for tilbygg/påbygg i felt S4 og S5, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltene, være ferdigstilt.
- 3.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6, skal gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6, være ferdigstilt.
- 3.1.7 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av ”Fabrikktorget”.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal ”Fabrikktorget” være ferdigstilt.
- 3.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S8a og S8b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom ”Fabrikktorget” og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, samt gang-/sykkelvei og trapp i felt S8b med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, samt fortau langs Åmotveien.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8a, skal gangbro mellom ”Fabrikktorget” og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, inkl. trapp og gang-/sykkelvei, felt S8b, med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, være ferdigstilt.
- 3.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nærmiljøsenderet ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.

Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøsenderet, skal miljøgate i Heggedalsbakken være ferdigstilt.
- 3.1.10 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B3/N3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg, være ferdigstilt.
- 3.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 a og/eller b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av hele det regulerte friområdet som grenser til feltene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B1 a og/eller b, skal regulert friområde i sin helhet være ferdigstilt.

- 3.1.12 Før det gis igangsettingstillatelse i et felt, skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle felt. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, samt i henhold til ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011.

Utomhusplanen skal inneholde en marksikringsplan som viser nødvendige tiltak for sikring av uberørt terreng/vegetasjon og verneområder.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal utomhusanlegget være ferdigstilt.

3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting

- 3.2.1 Arkitekturen i Heggedal sentrum skal baseres på følgende prinsipper:

- Felt S1, Sentrumstomta:
Bebyggelsen skal utformes som parallelle lameller med saltak, fasadematerialet skal være tre- eller platekledning, fargesettingen matt mørk gråtone/sort.
- Felt S2:
Ny bebyggelse skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.
- Felt S3, B1, S6 og S7:
Bebyggelsen skal ha horisontale takflater, fasadematerialet skal være mur- eller platekledning, fargesettingen skal være matt lys/hvit.

Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Det skal legges vekt på variasjon i detaljeringen.

For bebyggelse med flate tak kan heis og luftinntak, med gulvareal som utgjør maksimalt 10 % av etasjen under, tillates inntil 2,5 meter over gesims. Tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen.

- 3.2.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og valgte formingskriterier for Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011.

Nettstasjoner etc. skal søkes integrert i bebyggelsen.

Egne nettstasjonsanlegg, pumpestasjoner etc. skal tilpasses miljøet og valgte formingskriterier i Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

- 3.2.3 På torg og plasser skal overflater i stor utstrekning belegges med lokalt tilpasset naturstein. Kantstein skal utføres i granitt.

Langs veier og gater, og på torg og plasser, skal støttemurer utføres som stablesteinsmurer i lokalt tilpasset naturstein med maks. steinhøyde 60 cm.

Materiale i støttemurer og erosjonssikringer skal følge kriterier i ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Beplantning i felt S1, S2, S3, S6, S7, i Heggedalsveien miljøgate, på Heggedal torg, på "Fabrikktorget", og i tilstøtende gater, skal sikres næring gjennom et felles vanningsystem.

3.2.4 Alle offentlige veier, gater, plasser og gangarealer skal tilpasses universell bruk. Utforming skal være logisk og enkel, med markerte linjer. Uterommene skal ha fast dekke og være opplyst. Maksimal stigning 1: 20 skal tilstrebes. Nyplanting av or, bjørk og hassel skal av hensyn til allergikere unngås.

3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

3.3 Krav til dokumentasjon

3.3.1 Søknad om rammetillatelse innen et felt skal inneholde situasjonsplan for hele feltet. Situasjonsplanen skal vise en detaljert utforming av tiltaket det søkes rammetillatelse for samt detaljert skisse av planlagt bebyggelse og anlegg for resterende del av feltet. Eksisterende bebyggelse som ikke forutsettes revet, skal vises i planen.

3.3.2 Før det gis igangsettingstillatelse i felt S1, S2, S3, S5, S6, S7, S8a, S8b, S9, B1, B3, N2 og N3, skal det dokumenteres at de til enhver tid gjeldende krav i retningslinjer/forskrifter for tillatt utendørs og innendørs støynivå vil bli overholdt. Pr dato skal tabell 2 i T-1442 legges til grunn. Utendørs støynivå skal i boligfelt ikke overstige L_{den} 55 dB.
I felt B3 tillates dempet fasade som erstatning for stille side for inntil 8 leiligheter.

Ved byggesaksbehandling kreves en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår. Effekt av tiltak skal dokumenteres. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse, skal nødvendige støyskjermingstiltak være gjennomført.
Det skal være høy opplevd kvalitet ved utforming av støydempende tiltak.

3.3.3 Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

Ved søknad om byggetiltak for bygg og anlegg skal grunnforhold, stabilitet og flomrisiko avklares. Før det gis igangsettingstillatelse, skal dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, grunnforhold og områdestabilitet fremlegges. Den geotekniske vurderingen (rapporten) skal utarbeides av fagkyndige.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Alle tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, biologisk mangfold og randvegetasjon, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Ny bebyggelse skal minimum være sikret mot en 200-årsflom + 0,5 meter, jfr NVE's flomsonekart. Dette innebærer at ny bebyggelse bør plasseres over kote +97,7 i felt B1 og S1-S9 og over kote +98,7 i felt O3 og kollektivterminalen og over kote +100,5 i felt B3.

- 3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordrøyningstiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.
- 3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/massetransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

3.4 Andre fellesbestemmelser

- 3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m² egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m² av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.
- 3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming. Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.
- 3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.
- 3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Byggeområder

4.1 Område for frittliggende småhusbebyggelse (felt B4, B5, B6)

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

4.1.2. Felt B4 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige boligbebyggelsen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.

Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av avsnittet over.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

Bygningsrådet kan godkjenne plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomta hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjestørrelsen er i tråd med TEK § 4-4 og at føringer i kommunens gjeldende veinormal overholdes.

4.2. Område for boligbebyggelse i blokker og konsentrert småhusbebyggelse (felt B1a og b, B2a og b, B3)

4.2.1 Felt B1 a og b, felt B2a og felt B3 kan bebygges med blokkbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

Felt B2b kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

- 4.2.2. Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1.

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:

Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m²

Felt B2a: Maks BRA= 3800 m²

Felt B2b: Maks BRA=750 m²

Felt B3: Maks BRA= 9130 m²

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.

I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m² åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.

I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.

- 4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden.
- 4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 4.2.5. Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1. Minst $\frac{3}{4}$ del av boligene skal ha to fasader med dagslys. Minst $\frac{3}{4}$ av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 4.2.6. Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses naboskapet til Heggedal fabrikker. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i veggliv, og være enhetlig i materialbruk og detaljering. Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet. Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jmfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.
- 4.2.7. All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 4.2.8. Avfallssystemet skal baseres på Asker kommunes forskrift for husholdningsavfall. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til avkjørsel til feltet og være tilrettelagt for universell bruk.
- 4.2.9. Atkomst til garasjekjeller i felt B1a og B1b skal skje via felt S3.

Atkomst til garasjekjeller i felt B2a skal skje fra nord, via felt N1 og felles atkomstvei mellom område S6 og S7.

- 4.2.10 Gjennom felt B1 (og felt S3) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.
- 4.2.11 Gjennom felt B3 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse fra boligfeltets adkomst i sør til jernbanens servicevei i nordøst, merket J på plankartet.
- 4.2.12 Gesimshøyde for B2a er avmerket på kartet. Underetasje kan benyttes til verksted og galleri.
- 4.2.13 Utbygging av felt S3 og B1b kan skje trinnvis, uten å omfatte g/bnr 79/83. Dersom felt S3 og B1b bygges ut uten å omfatte g/bnr 79/83, skal adkomst og bokvalitet for dagens 4-mannsbolig ivaretas. Ved søknad om byggetillatelse for felt S3 og B1b skal konsekvenser for atkomst, innsyn, sol og skygge for g/bnr 79/83 dokumenteres.
- 4.2.14 I felt B1a og B1b tillates ikke takterrasse over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 4.2.15 I formåls grensen mellom B3 og kjørevei/annen veigrunn, innenfor frisiktlinje, kan det settes opp støyskjerm langs Underlandseien.

4.3 Område for offentlig bebyggelse; kirke, forsamlingslokale, kontor (felt O1)

- 4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.
- 4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.

Kirken tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret. Øket tilgjengelighet skal tilstrebes, dog slik at bevaringsverdiene ivaretas. Dersom kirken blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 4.3.3 Heggetuns skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Maks BRA= 200 m² BRA beregnes i henhold til NS 3940. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 4.3.4 Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

4.3.5 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsenters (felt O2)

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsenters.

4.4.2 Nærmiljøsenters skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
Maks BRA= 850 m² BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Nærmiljøsenters plassering og utforming skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

4.4.3. Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

4.4.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)

4.5.1 Felt O3 kan bebygges med fjernvarmeanlegg. Fjernvarmeanlegget kan bygges og drives av den som gis konsesjon eller på annen måte sikres rettighetene til slik drift. Reguleringsplanen tar ikke stilling til hvilken form for energi fjernvarmeanlegget baseres på.

4.5.2 Ny bebyggelse skal integreres i det bratte terrenget. Taket skal utformes og dimensjoneres for etablering av et vegetasjonsdekke av trær og busker. Eventuelt forbrenningspipe og ventilasjonsanlegg tillates å stikke opp over taket. All betjening av anlegget, både med bil og til fots, skal skje fra det avsatte trafikkområdet på østsiden av anlegget, ned mot jernbanen.

4.6 Område for allmennyttig formål; forsamlingslokale

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

4.6.2 Forsamlingslokalets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser som vist på plankartet, samt av bestemmelser om byggehøyder.
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde og takform lik eksisterende bebyggelse.

4.6.3. Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

4.6.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

§ 5 Kombinerte byggeformål

5.1 Område for bolig, forretning/bevertning, kontor (felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S9)

- 5.1.1 Feltene S1-S7 kan bebygges med bolig-, forretning/bevertning, kontorbebyggelse. 1. etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktive utadrettede fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus- og fotgjenger arealer. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tilliggende fortaus-/fotgjenger areal. Offentlig service, utstillingslokaler etc. kan ligge i 1. etasje. Forretning/ bevertningslokalene kan utvides opp i 2. etasje, men ikke høyere. 2. – 4. etasje kan benyttes til kontor og/ eller bolig. 4. etasje skal benyttes til bolig. Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.
- 5.1.2 Feltene S4, S5 og S9 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal meieri, Rustad meieri, Elvelygården) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 5.1.3 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1 over. I felt S1 skal all bebyggelse med mer enn 1 etasje ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 40 og 45 grader. Møneretningen skal være som vist på plankartet. I alle de øvrige feltene skal ny bebyggelse ha tilnærmet flate tak.

Bruksarealet begrenses oppad som følger:

Felt S1: Maks BRA= 16500 m²

Felt S2: Maks BRA= 2800 m² (eksklusive eksisterende bebyggelse)

Felt S3: Maks BRA= 6500 m²

Felt S4: Maks BRA= 700 m² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S5: Maks BRA= 250 m² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S6: Maks BRA= 3300 m²

Felt S7: Maks BRA= 4600 m²

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 5.1.4 Der plassering av ny bebyggelse er illustrert på plankartet, er dette førende for plasseringen av ny bebyggelse. Ny bebyggelse i felt S1 kan krage utover

formålsgrense fra 2. etasje og oppover langs Vollenveien, jfr. plankartet. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Understøttelse for utkragende balkonger/bygningsdeler tillates kun innenfor byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden, og det skal, med unntak for nordfasade i felt S3, være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.

- 5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan. Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1. etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1. Minst $\frac{3}{4}$ del av boligene skal ha to fasader med dagslys. Minst $\frac{3}{4}$ av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 5.1.8 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samle plassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.
- 5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbare gangveier for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3. Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

Eksisterende fire-mannsbolig på g/bnr. 79/83 skal til enhver tid sikres tilfredsstillende atkomst fra Heggedalsveien.

- 5.1.11 I felt S4 og S9 tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen.
Før byggetillatelse gis, skal alle nye bygge- og anleggstiltak som berører vassdragene oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

- 5.1.12 I felt N1 skal forretningsformålet begrenses til underetasje i fabrikkbygningen. Forretningsformålet skal begrenses til salg innenfor bransjen kunst og kultur.

5.2 Område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang og sykkelvei (felt S8a og S8b)

- 5.2.1 Felt S8a/S8b kan bebygges med forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet og gang- og sykkelvei. 1.etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktiv utadrettet fasade som skaper liv på fortaus- og fotgjengerarealet ut mot ”Fabrikktorget”.

- 5.2.2 Felt S8a består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (fyrhuset) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5.
Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets vestside skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydside. Gang/ sykkelveiens integrering skal dokumenteres som en del av byggesøknad for felt S8a og S8b.

- 5.2.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

5.3 Område for forretning/bevertning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning (felt N1)

- 5.3.1 Felt N1 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning.

- 5.3.2 Felt N1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Fabrikken og direktørboligen) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Det kan tillates fasadeendringer knyttet til bruksendringer av bebyggelsen innenfor de tillatte bruksformål. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøyte harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebtes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

5.4 Område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted (felt N2)

- 5.4.1 Felt N2 skal benyttes til bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted.
- 5.4.2 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Bruksarealet begrenses oppad til maks BRA= 650 m². BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- 5.4.3 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørevei og annen veigrunn

- 6.1.1 Kjøreveiene består av tre ulike kategorier, kjørevei, kjørebro over jernbanen og miljøgate (Heggedalsveien og Heggedalsbakken). De ulike kategorier er avgrenset i forhold til hverandre.

Der det ligger gang-/sykkelvei og/eller fortau langs kjørevei, inngår dette i kjøreveianlegget, og forutsettes anlagt samtidig med kjøreveien.

6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides felles utomhusplan for kjørevei (inkludert eventuell gang-/sykkelvei og/eller fortau), belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig utforming av de offentlige trafikkområder, jfr. "Designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.1.3 Langs den del av Vollenveien som følger Gjellumvannet, i tilknytning til de regulerte rundkjøringene, samt langs Heggedalsbakken, Heggedalsveien og Underlandsveien, skal det etableres allébeplantning/høystammede trær.

Kjøreveien som betjener felt O3, fjernvarmeanlegget, skal parkmessig opparbeides på de deler som ikke må holdes åpne for transport.

6.1.4 Kjørebrosen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn.

Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

6.1.4 Heggedalsveien miljøgate omfatter hele gateprofilen fra felt S1/S5 til felt S3.

Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner og bebyggelse i de tiliggende feltene.

Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t.

Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne er avklart.

- 6.1.5 Heggedalsbakken miljøgate omfatter det avsatte areal mellom Heggedal kirke/nærmiljøsenderet og Hovedgården ungdomsskole. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner for felt O1 og O2. Det skal legges vekt på miljøgatas betydning som del av plassdannelsen mellom kirke, nærmiljøsender og skole. Miljøgata skal utformes ut ifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det skal etableres parkmessig beplantning med høystammede trær i og rundt miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom kommunen, kirken, nærmiljøsenderet og skolen er avklart.

6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro

- 6.2.1 Gang-/sykkelveiens og fortauets standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.2.2 Gangbroen strekker seg fra Heggedalsveien i vest, over jernbaneområdet, Skitthegga og Åmotveien, og inn til "Fabrikktorget" i øst. Gangbroen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn. Gangbroen skal detaljtilpasses ny bebyggelse i felt S8a og S8b. Slik tilpasning skal dokumenteres før det gis byggetillatelse for gangbroen.

Gangbroen skal ha takoverdekning. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

I tilknytning til vestre adkomst til gangbro, skal det opparbeides sykkelparkering for minimum 20 sykler.

Det skal følge en egen driftsavtale med gangbroen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom jernbaneverket, fylket, kommunen og berørt gårdeier er avklart.

6.3 Torg/plass.

- 6.3.1 Heggedal torg skal opparbeides som seremonitorg, handelstorg og trafikkareal for både gående, syklende og kjørende trafikk.

- 6.3.2 Avgrensningen av Heggedal torg er fastsatt på plankartet. Planlegging og gjennomføring av torganlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S1 og S4), parkanlegget ned mot Kistefosdammen og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Jernbaneområde

- 6.4.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.
- 6.4.2 Området består av bevaringsverdig bebyggelse, Heggedal stasjon. Den bevaringsverdige stasjonsbygningen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates ombygd og/ eller tilbygd under forutsetning av at eksteriørets skala, stil og karakter beholdes eller at det føres tilbake til opprinnelig utseende. Stasjonsbygningen tillates benyttet til allmenntillegget formål, forretning/bevertning, kontor, bolig. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebtes.

Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

- 6.4.3 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (parkeringsområde, kollektivterminal, kjørevei og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses jernbaneområdet og plattformene. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneområde og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for gangbroen. Gangbro kan suppleres med undergang innenfor områdene avsatt til jernbaneområde og kollektivterminal.
- Det skal utarbeides utomhusplan for jernbaneområdet som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.
- Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
- Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.4.4 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.
- Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsoneskart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrukt og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.4.5 Grøntbelte langs jernbanen langs g/bnr 78/40 og 78/18 skal videreføres frem til adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med jernbanearbeidene.

Gangsti skal føres frem til fortau langs adkomstvei til stasjonsområdet.

Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av anleggsvei og adkomstvei.

6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass

- 6.5.1 Området øst for jernbanen skal benyttes til kollektivterminal med bussoppstillingsplasser, drosjeoppstillingsplasser, hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel.

Området vest for jernbanen skal benyttes til hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel. Vest for jernbanen kan det, innenfor de anviste byggegrenser, bygges et to-plans parkeringsanlegg. Det skal legges vesentlig vekt på estetikk, både i fasader og på toppdekket, samt at hensynet til den gamle stasjonsbygningen skal ivaretas.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonkart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.5.2 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (jernbaneområdet, kjøreveier og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses kollektivterminalen. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneområde, kollektivterminal og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for kollektivterminal.

Det skal utarbeides utomhusplan for terminalområdet og for parkeringsområdene som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.5.3 Langs kollektivterminalen og parkeringsanlegget øst for jernbanelområdet tillates tiltak i og langs elvebredden forbindelse med opparbeidelse av kollektivknutepunkt og parkering.

Inngrep i og langs Skittheग्ga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE’s flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.5.4 Registrert funn av Dronningstarr sør for kollektivterminal/ parkeringsplass skal sikres. Før det gis byggetillatelse til tiltak som berører funnet skal det foreligge dokumentasjon som viser sikring av funnet. Dette kan eventuelt skje ved at Dronningstarr-biotopen flyttes. Slik dokumentasjon skal følge byggesøknad og oversendes Fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før byggetillatelse gis.

7.0 Spesialområder

7.1 Område for bevaring av bygningsmiljø og bebyggelse (felt B4, O1, S4, S5, S8a, S9 og N1)

- 7.1.1 Den bevaringsverdige bebyggelsen er særskilt avmerket på plankartet. Denne bebyggelsen er sikret gjennom egne bestemmelser under de respektive formål.

Innenfor det enkelte felt som har bevaringsverdig bebyggelse, er også eldre uthus, uteanlegg, hageanlegg, støttemurer, beplantning bevaringsverdig. Disse skal bevares som del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Anleggene kan, etter byggesøknad, tillates ombygd under forutsetning av at helheten i bygningsmiljøet holdes intakt. Før kommunen gir tillatelse til ombygging skal, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

7.2 Område for park og offentlig friområde

7.2.1 Område for park og annet friområde skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelegges for fotturer og rekreasjon for alle befolkningsgrupper. Det skal legges særlig vekt på universell utforming ved valg av trær, planter, overflater, kontraster og ledelinjer. Område avsatt for park skal i vesentlig grad kunne bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv. Området skal lyssettes for å lette orienteringsevnen og øke trykksopplevelsen. Område avsatt til annet friområde skal i begrenset grad bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv.

7.2.2 Parkområdet mellom Heggedal torg og Kistefosdammen, område F1, skal opparbeides som et sentralt byrom, med mulighet for et bryggeanlegg i Kistefosdammen. Parken skal kunne tilrettelegges med scene, tribuner, utstillingsarealer for kunst, lekefasiliteter etc.

Det kan etablere en paviljong i parken som anvist på plankartet, tilrettelagt for utstillinger, små konserter, bevertning e.l., og med tilliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m².

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

7.2.3 Parkområdet rundt Heggodden, område F2, skal opparbeides som en turvei, og med et bryggeanlegg ut i Gjellumvannet. Brygga skal benyttes som badebrygge, og som gjestebrygge for robåter, kanoer etc.

Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankesti der den ligger i våtmarksområder.

Brygga skal opparbeides som en trebrygge. Betongfundament, evt flytebrygge kan tillates.

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende felt B1 og S3. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.4 Parkområdet mellom Vollenveien og Gjellumvannet, område F3, skal opparbeides som gruset tråkkesti langs strandkanten, med mulighet for bading. Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med utbedring av Vollenveien med gang-/sykkelvei. Det skal utarbeides utomhusplan for anlegget. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.5 Friområdet mellom Kistefosdammen og felt B2 skal tilrettelegges med en tråkkesti av fast grusdekke i nord-sør retning, der terrenget tillater det. Området skal for øvrig disponeres til fri lek, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.6 Friområdet nord for jernbaneområdet, vest for jernbanesporene, skal tilrettelegges som et beplantningsbelte for å skjerme mot fjernvarmeanlegg.
- 7.2.7 Parkbelte mellom Åmotveien og N1 (F4) skal opparbeides som et beplantningsbelte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.8 Parkbeltet langs Fabrikktorget (F5) skal opprettholdes som vegetasjonssone. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.3 Område for naturvern på land

- 7.3.1 Hensikten med naturvernområdene er å bevare eksisterende strandsoner, våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse områdene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.3.2 Innenfor verneområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde. Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.
- 7.3.3 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig vegetasjonsrensing i områdene, basert på skjøtelsesplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag

- 7.4.1 Området skal kunne benyttes til bading, fiske m.m. Det kan plasseres brygge og flåte i området.

Endelig grense mellom friområde i Kistefosdammen og park, F1, skal avklares gjennom utomhusplan for parken.

7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag

- 7.5.1 Hensikten med naturvernområdene i Gjellumvannet, Kistefosdammen og Skitthegga er å bevare eksisterende våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse vassdragene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.5.2 Innenfor naturvernområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.
- 7.5.3 Langs Skitthegga, fra og med kollektivterminalen og ned til Kistefosdammen, er elvebredden sterkt påvirket av erosjon. Langs denne strekningen tillates tiltak i elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

8.0 Fellesområder

8.1 Felles atkomst

- 8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1.
Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a.
Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a.
Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a.
Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller.
Område f_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25
Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N2 og B6.

Område FA1a/b, FA2 og FA3 skal også nyttes til allmenn gang- og sykkeltrafikk.

- 8.1.2 Planlegging og gjennomføring av torganlegget/gateanlegget felles torg/ ”Fabrikktorget” og FA1a skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S6, S7, S8 og N1), de offentlige gang-/sykkelveiforbindelsene over torget, gangbroen over til jernbaneanlegget og tilstøtende offentlige veianlegg. Det skal legges særlig vekt på trafikkikkerhet da ”Fabrikktorget” skal ivareta mange ulike trafikkstrømmer. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

- 8.1.3 Felles atkomstarealene skal etableres som felleseiendom for de felt de betjener, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

8.2 Felles gangarealer

- 8.2.1 Langs østsiden av Heggedal fabrikk kan det etableres en felles gangvei som betjener fabrikk. Gangveien skal også betjene allmenn gangtrafikk.

Felles gangveien berører Kistefosdammen og skal etableres som brygge i dette området. Planlegging og gjennomføring av felles gangareal skal samordnes med ”Fabrikktorget”. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011. Det skal tilstrebes universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Felles lekeareal

- 8.3.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.
- 8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.4 Felles grøntanlegg

- 8.4.1 Felles grøntanlegg FG1 skal benyttes til gangstiforbindelse langs vestsiden av Kistefosdammen. For øvrig skal området opprettholdes som grøntareal med eksisterende terreng og vegetasjon.
- 8.4.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikk/felt N1.

- 8.4.3 I formåls grensen mellom felles grøntanlegg FG2/FG3 og jernbaneformål kan det settes opp støyskjerm.
- 8.4.4 Felles grøntanlegg FG2 og FG3 skal tilhøre felt B3 og kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3. På FG3 kan det etableres fellesthus, drivhus og/eller redskapsbod(er) og det tillates etablert parsellhager og urban dyrkning. Felles bygninger og oppdyrkede områder inngår i uteoppholdsarealet.
- 8.4.5 Gjennom felles grøntanlegg FG3 skal det etableres en allment tilgjengelig sti fra regulert vei sør for FG3 og som i nord knytter seg på intern gangvei i B3, som beskrevet i § 4.2.11.

Lars Bjerke



Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/8/0/43
Adresse: Heggeodden 10
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Parkeringsplass
-  Park
-  Turveg
-  Friområde i sjø og vassdrag
-  Friluftsområde (på land)
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

-  Gang/sykkelveg
-  Bane (nærmere angitt baneformål)
-  Naturvern
-  Gjennomføringszone - Omforming

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendoms grense som skal oppheves
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Midtlinje vassdrag
-  Avkjørsel
-  Regulert nytt tre
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kote høyde
-  Påskrift plantilbehør

Kommuneplan - Arealformål

Arealbruk

— Grense

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)













































Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
 - \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
 - / 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
 - 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
 - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
 - ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
 - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
 - ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
 - 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
 - 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
 - 520 - Vannareal for allment friluftsliv
 - 521 - Småbåthavn (eksisterende)
 - 521 - Småbåthavn (fremtidig)
 - 522 - Idrettsområde (eksisterende)
 - 522 - Idrettsområde (fremtidig)
 - 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
 - 531 - Ferdelsområde (eksisterende)
 - 531 - Ferdelsområde (fremtidig)
 - 532 - Fiskeområde (eksisterende)
 - 532 - Fiskeområde (fremtidig)
 - 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
 - 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
 - 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
 - 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
 - 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
 - 610 - Vegareal (eksisterende)
 - 610 - Vegareal (fremtidig)
 - 620 - Parkering (eksisterende)
 - 620 - Parkering (fremtidig)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
 - 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
 - 631 - Bilfritt trafikkareal (eksisterende)
 - 631 - Bilfritt trafikkareal (fremtidig)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
 - 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
 - 640 - Terminal (eksisterende)
 - 640 - Terminal (fremtidig)
 - 641 - Terminalbygg (eksisterende)
 - 641 - Terminalbygg (fremtidig)
 - 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
 - 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
 - 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
 - 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
 - 670 - Flyplass (eksisterende)
 - 670 - Flyplass (fremtidig)
 - 680 - Havn (eksisterende)
 - 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- / Grense
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
 - 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
 - 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
 - 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
 - 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
 - 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
 - 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
 - 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
 - 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
 - 1150 - Forretninger - (eksisterende)
 - 1150 - Forretninger - (fremtidig)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
 - 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

Kommuneplan - Arealformål

-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdsel - (eksisterende)
-  6100 - Ferdsel - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)

Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

Matrikkelnummer

Matrikkelnummer

MatrikkelnummermedSnr


Matrikkelnummer..

Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

Eiendomsinformasjon

Eiendom

Informasjon - Arealformål

Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område


Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

✓ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates


Informasjon - Hensynssoner




Informasjon - Bestemmelsesområder



Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

Bygningsinformasjon

Bygning

Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

Bakgrunnskart kommuneplan WMS

Kommunegrense

Kommuneplan - Faresoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Infrastrukturonser

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Sikringssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- ✗ Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✗ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Båndleggingssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak kan tillates

Kommuneplan - Bestemmelsesområder

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område

Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

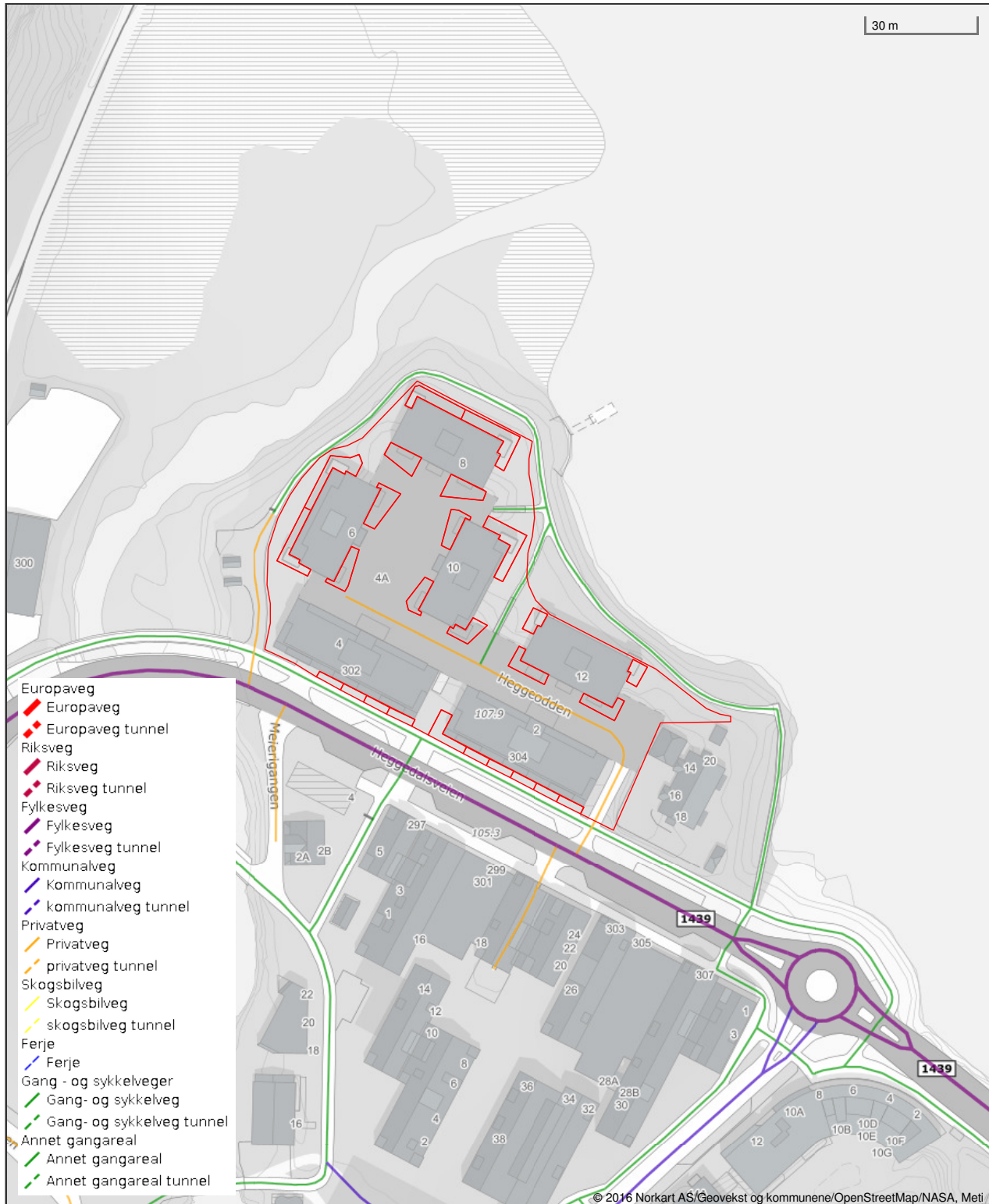
113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

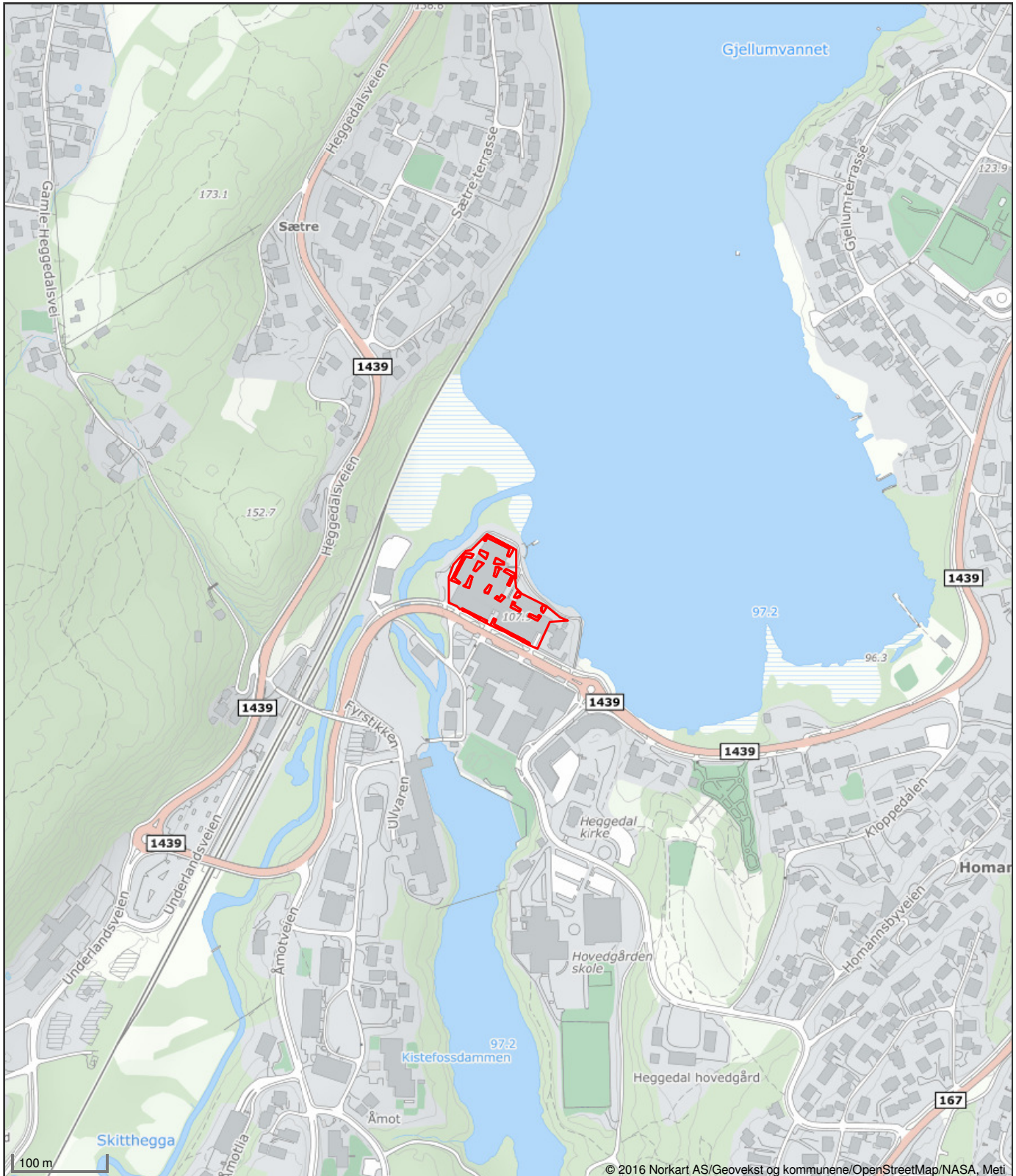


Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/8//





Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/8//



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



Asker kommune

Ledningskart

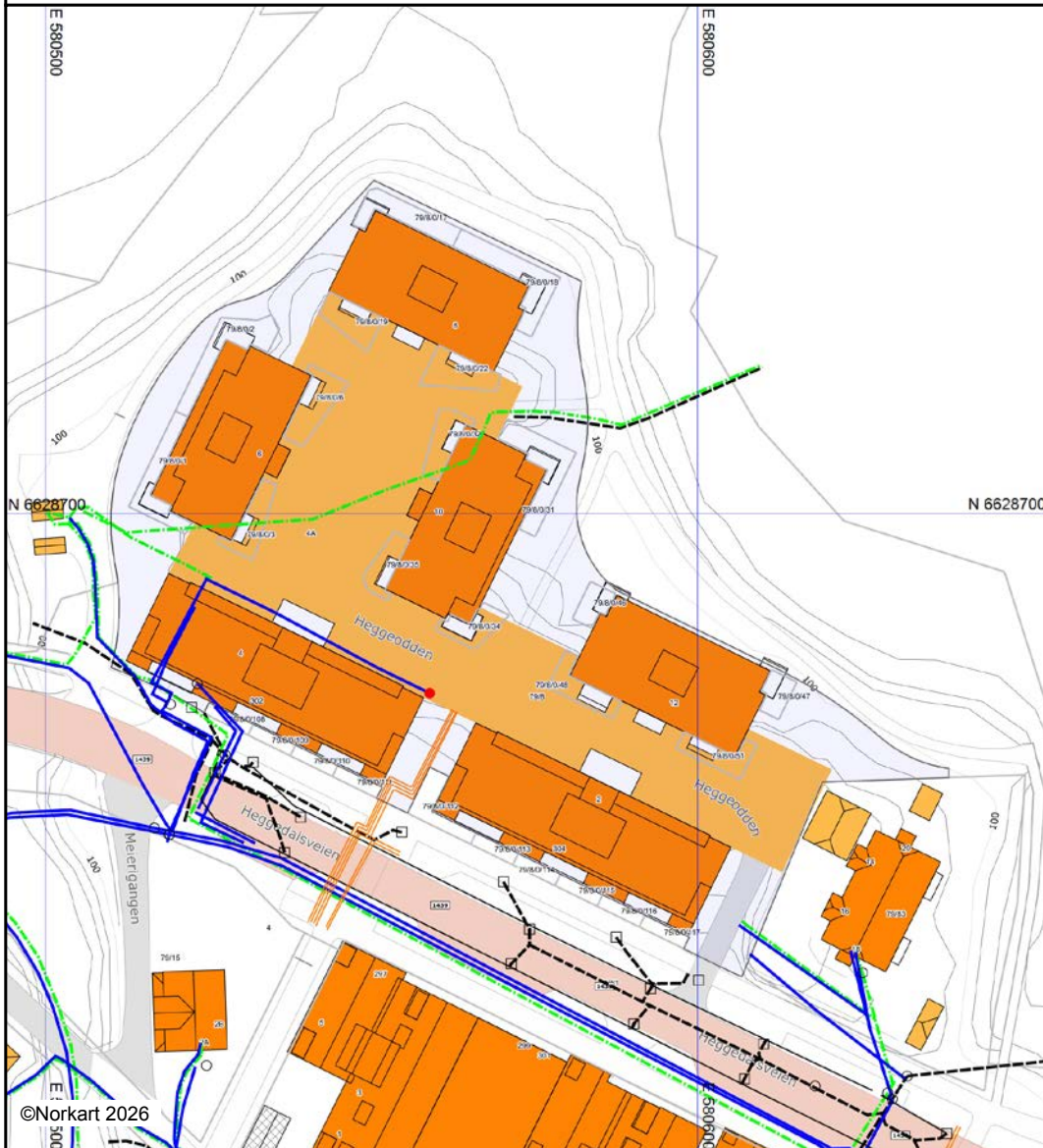
Eiendom: 79/8/0/43
Adresse: Heggeodden 10
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



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.



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



Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/8/0/43
Adresse: Heggeodden 10
Dato: 31.03.2026
Målestokk: 1:1000



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 punktfaste	



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.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 8, Seksjonsnummer 43 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 20.04.2026 kl. 09:59

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 20.04.2026 kl. 09:58

Adresse (r) :

Gateadresse: **Heggeodden 10**

Gatenr: **1425**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/712064-1/200 26.08.2013 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 3 300 000
Omsetningstype: Fritt salg
HJERPAASEN KJELL
FØDT: 14.06.1933 IDEELL: 1/2
HJERPAASEN SOLVEIG
FØDT: 03.04.1939 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

1890/900113-1/100 19.09.1890 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelser på bnr.5,6,7 og 8.
Med parsellene følger endel huse,samt rett til vei,
vann,strand,vannkraft.
Bestemmelser om vedlikehold av broer,gjærder m.v
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1912/902750-1/100 06.02.1912 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1921/900718-1/100 29.04.1921 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 20.04.2026 09:59 - Sist oppdatert 20.04.2026 09:58

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 1 av 3

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1949/1170-1/100 22.02.1949

BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1950/7876-1/100 30.10.1950

BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1950/8612-1/100 04.12.1950

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1950/8613-1/100 04.12.1950

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1950/8615-1/100 04.12.1950

BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1975/3813-1/100 13.03.1975

ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om tømming av tank og tilknytning til
off.
kloakk.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1992/18647-1/100 24.07.1992

SKJØNN

OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

2012/366928-1/200 10.05.2012

ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Overenskomst om rettigheter og plikter ved
oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende
nettstasjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

2012/455845-1/200 11.06.2012

BEST. OM ADKOMSTRETT

Allmennheten har rett til gangadkomst over
eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

2013/712099-1/200 26.08.2013

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 300 000
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

GRUNNDATA

2013/548215-1/200 02.07.2013

SEKSJONERING

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 8, Seksjonsnummer 43 i 3203 ASKER kommune

Opprettet seksjoner:

SNR: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 75/9132

2020/1023197-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 43

2024/97783-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:

KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 8 FNR: 0 SNR: 43

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601470956
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974637766
 Navn ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK

Adresse Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 829350122
 Navn JM NORGE AS

Bruksenhet
 Adresse Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr 0220
 Gnr 79
 Bnr 8

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	1	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	2	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	3	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	4	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	5	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	6	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	7	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	8	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	9	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	10	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	11	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	12	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	13	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	14	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	15	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	16	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	17	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	18	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	19	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja




Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	20	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	21	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	22	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	23	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	24	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	25	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	26	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	27	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	28	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	29	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	30	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	31	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	32	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	33	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	34	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	35	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	36	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	37	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	38	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	39	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	40	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	41	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	42	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	43	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	44	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	45	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	46	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	47	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	48	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	49	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	50	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	51	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	52	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0220	79	8	0	53	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	54	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	55	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	56	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	57	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	58	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	59	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	60	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	61	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	62	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	63	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	64	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	65	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	66	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	67	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	68	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	69	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	70	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	71	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	72	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	73	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	74	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	75	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	76	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	77	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	78	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	79	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	80	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	81	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	82	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	83	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	84	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	85	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	86	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	87	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	88	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	89	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	90	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	91	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	92	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	93	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	94	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	95	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	96	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	97	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	98	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	99	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	100	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	101	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	102	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	103	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	104	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	105	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	106	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	107	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	108	89 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	109	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	110	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	111	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	112	99 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	113	99 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	114	88 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	115	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	116	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	117	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	118	20 / 9132	Næringseksjon	Ja	Nei

02.07.2013 09:18

Side 4 av 5

**Melding til tinglysing**

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02.07.2013 09:18

Side 5 av 5

Begjæring om **oppdeling i eierseksjoner** **reseksjonering**

Rekvirentens navn JM Norge AS	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Bærumsveien 473	
Postnr. Poststed 1351 Rud	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 829,350,122	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	79	8		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idell andel 3)
829350122	JM Norge AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	89	B _Q	13	B	89	B	25	B	89	B	37	B	89	B	49	B	89	B
2	B	89	B _Q	14	B	75	B	26	B	75	B	38	B	89	B	50	B	89	B
3	B	75	B _Q	15	B	136	B	27	B	75	B	39	B	75	B	51	B	75	B _Q
4	B	89	B	16	B	136	B	28	B	89	B	40	B	75	B	52	B	75	B
5	B	89	B	17	B	89	B _Q	29	B	89	B	41	B	89	B	53	B	89	B
6	B	75	B _Q	18	B	89	B _Q	30	B	75	B	42	B	89	B	54	B	89	B
7	B	75	B	19	B	75	B _Q	31	B	89	B _Q	43	B	75	B	55	B	75	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	75	B _Q	44	B	136	B	56	B	75	B
9	B	89	B	21	B	89	B	33	B	89	B	45	B	136	B	57	B	89	B
10	B	75	B	22	B	75	B _Q	34	B	89	B _Q	46	B	89	B _Q	58	B	89	B
11	B	75	B	23	B	75	B	35	B	75	B _Q	47	B	89	B _Q	59	B	75	B
12	B	89	B	24	B	89	B	36	B	75	B	48	B	75	B _Q	60	B	82	B
Sum tellere:							9132,5185	= nevner:	9132										

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
Eiendommen begjæres seksjonert i 107 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner

Dato 9/4-13	Utstederens underskrift <i>Magnus Berg</i> Magnus Berg	<i>Eirik Per ESTIM</i>
----------------	--	------------------------

17/6-13
 Rett kopi bekreftes
 Sign.: *J. Kallhus*
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

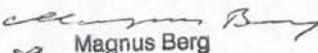
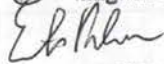
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato Bærum 9/4-13	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)  Magnus Berg  EIRIK PRESTMO	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
-------------------------------	--	--

 17/6-13
 Rett kopi bekreftes

 Sign.: T. Kållhus
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input checked="" type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
Festenr.	Snr.
Kommune	
Dato	Stempel og underskrift

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiendømet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglyingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
9/4-13	Magnus Berg
	Eivind PRÆSTMO

 17/6-13
 Rett kopi bekreftes

 Sign.: J. Kallhus
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
220	Asker	79	8		

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller 5)	Tilleggs-areal 6)
61	B	34	B	91	B	82	B	121				151				181			
62	B	34	B	92	B	82	B	122				152				182			
63	B	69	B	93	B	76	B	123				153				183			
64	B	69	B	94	B	69	B	124				154				184			
65	B	34	B	95	B	69	B	125				155				185			
66	B	34	B	96	B	76	B	126				156				186			
67	B	82	B	97	B	82	B	127				157				187			
68	B	82	B	98	B	82	B	128				158				188			
69	B	76	B	99	B	76	B	129				159				189			
70	B	69	B	100	B	69	B	130				160				190			
71	B	69	B	101	B	69	B	131				161				191			
72	B	76	B	102	B	76	B	132				162				192			
73	B	82	B	103	B	82	B	133				163				193			
74	B	82	B	104	B	110	B	134				164				194			
75	B	76	B	105	B	64	B	135				165				195			
76	B	69	B	106	B	64	B	136				166				196			
77	B	69	B	107	B	110	B	137				167				197			
78	B	76	B	108	N	89	G	138				168				198			
79	B	82	B	109	N	41	G	139				169				199			
80	B	110	B	110	N	41	G	140				170				200			
81	B	64	B	111	N	41	G	141				171				201			
82	B	64	B	112	N	99	G	142				172				202			
83	B	110	B	113	N	99	G	143				173				203			
84	B	82	B	114	N	88	G	144				174				204			
85	B	34	B	115	N	41	G	145				175				205			
86	B	34	B	116	N	41	G	146				176				206			
87	B	69	B	117	N	41	G	147				177				207			
88	B	69	B	118	N	20	B	148				178				208			
89	B	34	B	119				149				179				209			
90	B	34	B	120				150				180				210			
Sum tellere:						9132	3947	= nevner:	9132										

 17/6-13
 Rett kopi bekreftes

 Sign.: *T. Kallhus*
 ASKER KOMMUNE
 SERVICETORGET

Dato	Utsteders underskrift
9/4-13	<i>Magnus Berg</i> Magnus Berg
	<i>Enrik Prestmo</i> ENRIK PRESTMO

Asker
kommuneJM Norge AS
Postboks 33

1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:**Vår ref.:**
PSKOGEDA
S13/1746**Arkivnr:**
L36 – S.jnr. 6/13
L42188/13**Dato:**
17.6.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S13/1746.

79/8 - Vedtak om seksjonering
Hjemmelshaver: JM Norge AS

Vi viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 79 bnr. 8 datert 9.4.2013.

Kommunens vurdering

Eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

Vedtak

Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 6-9 godkjennes krav om seksjonering.

Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenhet, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet; jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes om kommunen. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Videre saksgang

Seksjoneringsvedtaket blir ført i matrikkelen og deretter tinglyst hos Statens kartverk.

Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

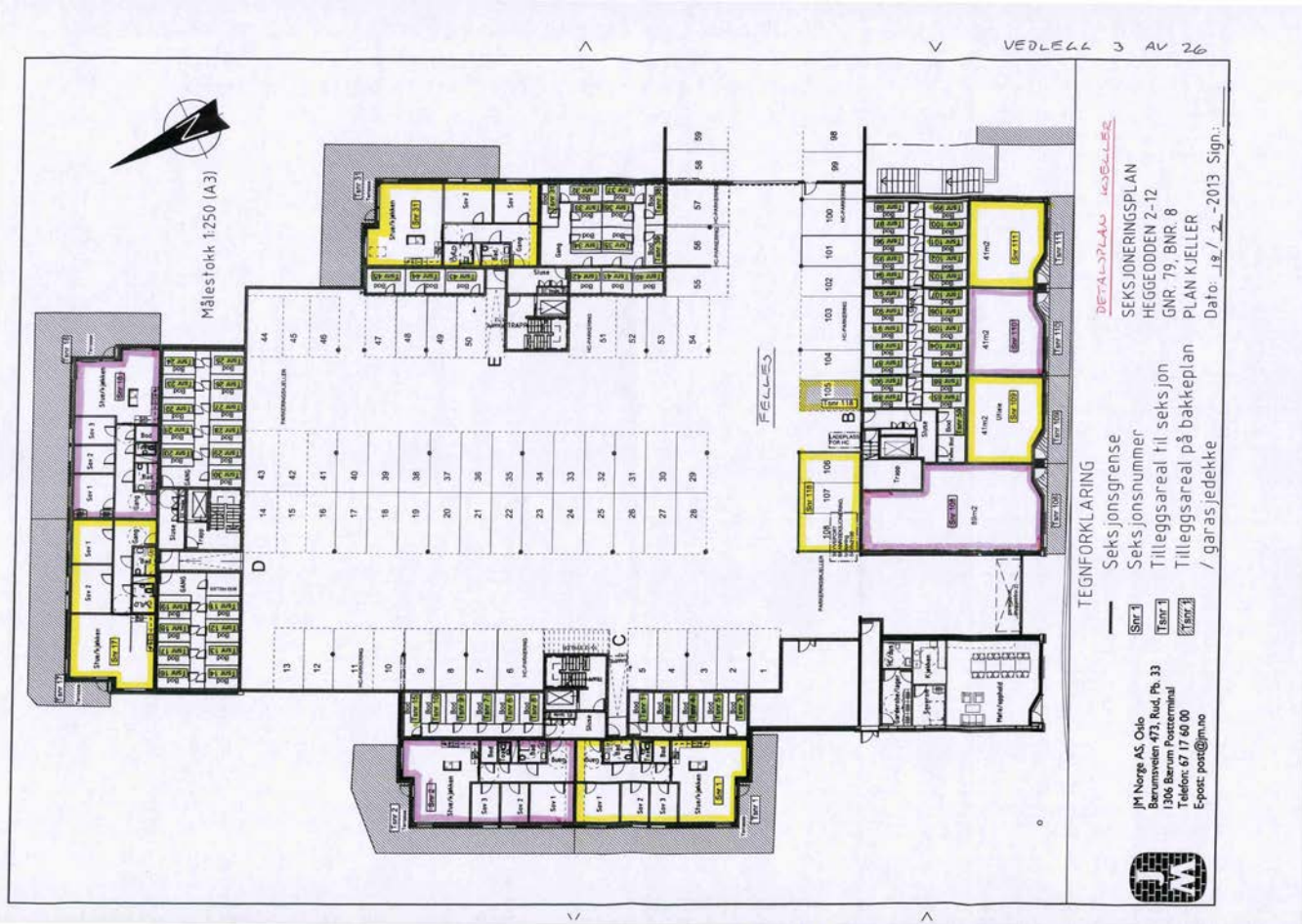
Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker**E-post**
post@asker.kommune.no
Nettside
www.asker.kommune.no**Telefon**
66 90 90 00**Org.nr.**
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

2

Med vennlig hilsen


Trond Haukeland
Fagansvarlig for seksjonering


Pål Skogedal
Overingeniør



VEDLEGG 3 AV 26

Målestokk 1:250 (A3)

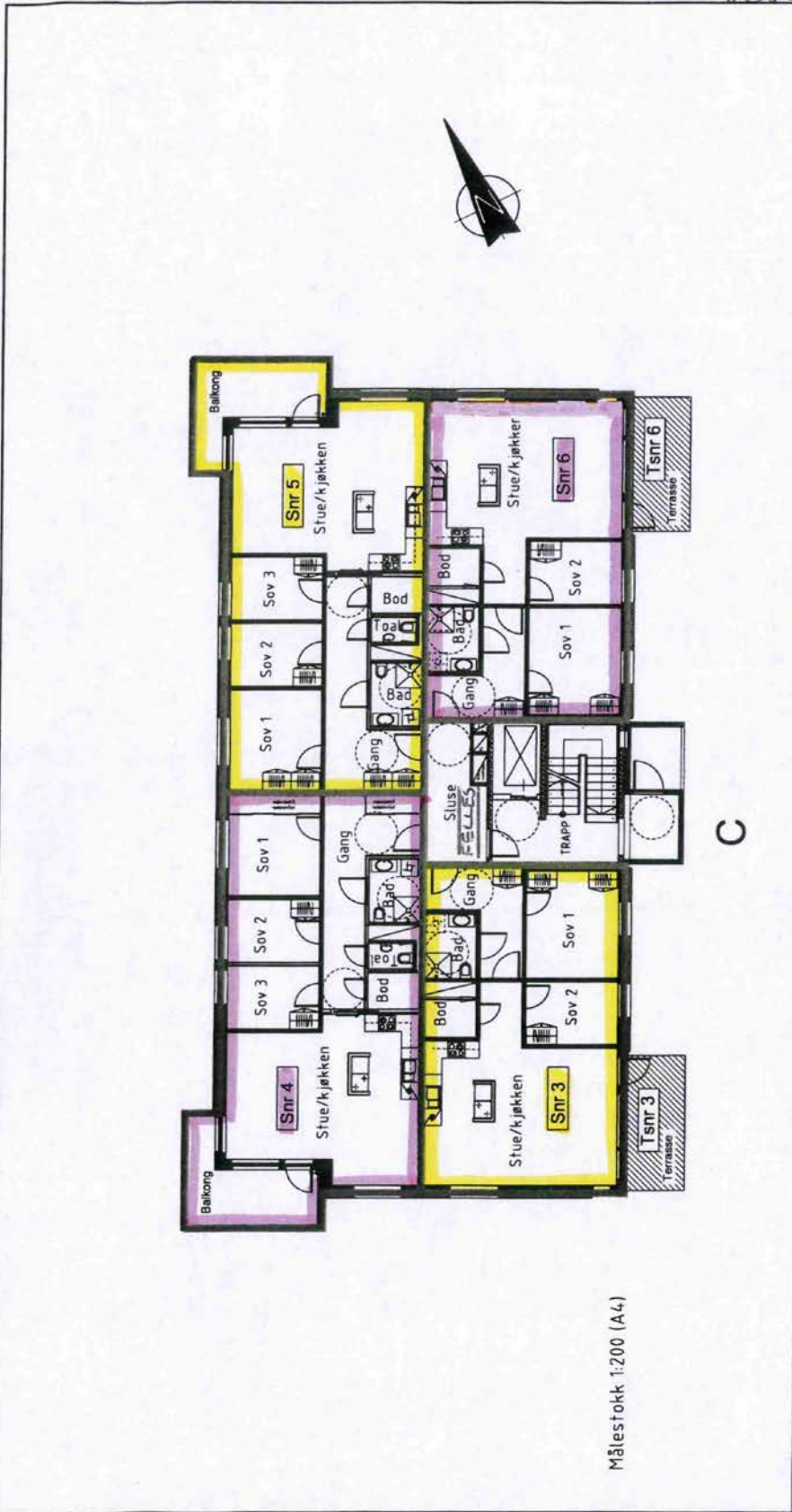
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan
/ garasje/dekke

DETAJLPLAN KABELLE
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN KJELLER
Dato: 18/12-2013 Sign: _____

JM Norge AS, Oslo
Barneveien 473, Rud. Pb. 33
1306 Barum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



VEDLEGG 5 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr.1 Seksjonsnummer
- Tsnr.1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasje-dekke

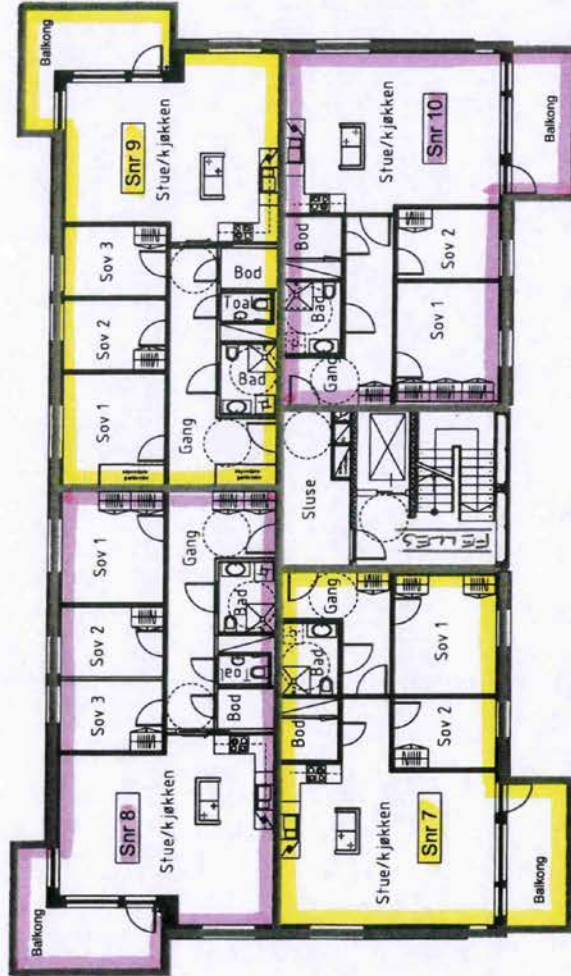
SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK C

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 I306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 6 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

C

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2. ETASJE BLOKK C

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

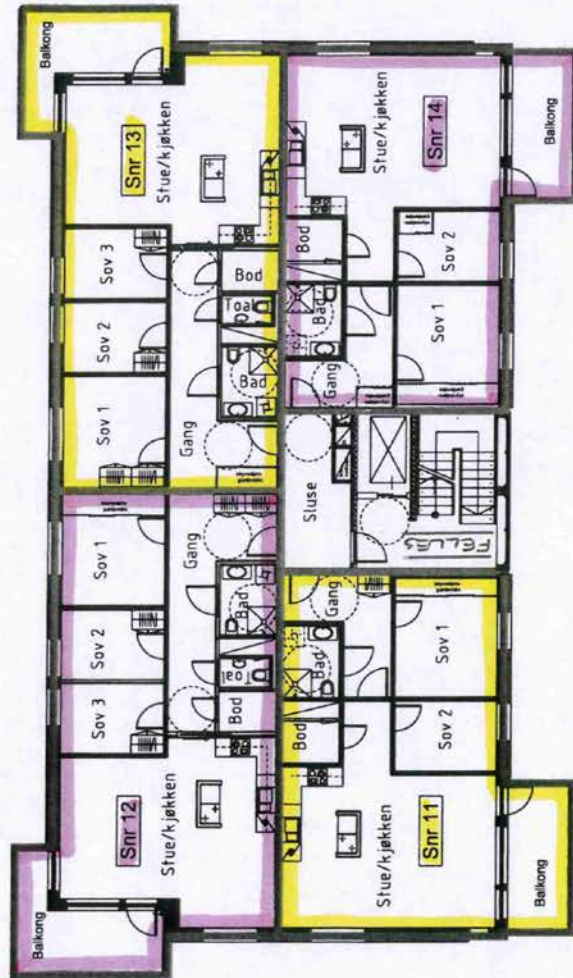
JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjongs grense
- [Snr.] Seksjonsnummer

VEDLEGG 7 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

C

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK C

Dato: 18/2 -2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- ☐ Snr 1 Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 8 AV 26



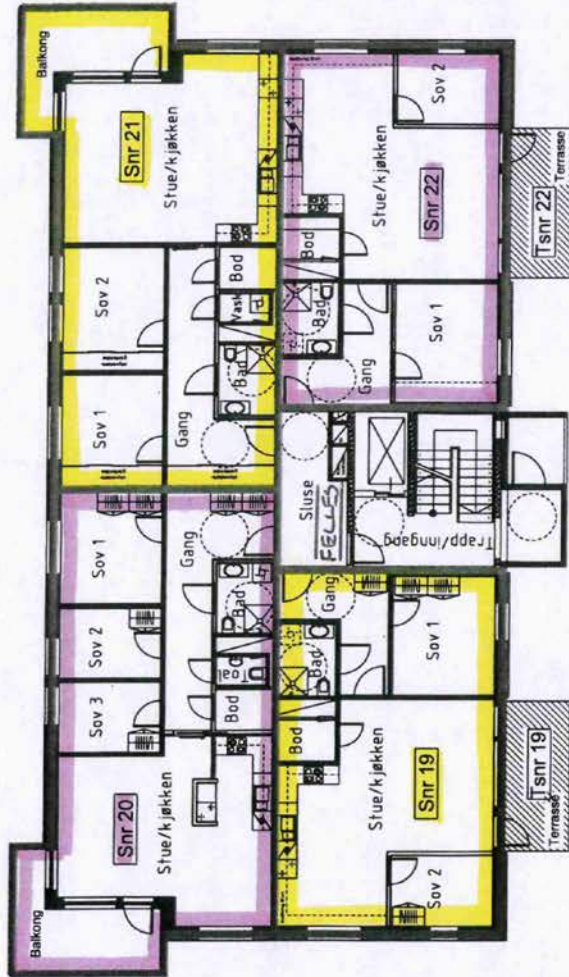
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 4. ETASJE BLOKK C
Dato: 18 / 2 - 2013 Sign: S. . av

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



VEDLEGG 9 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seks jonsgrense
- [Snr.1] Seks jonsnummer
- [Tilleggsareal] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggsareal på bakkeplan / garasje] Tilleggsareal på bakkeplan / garasje

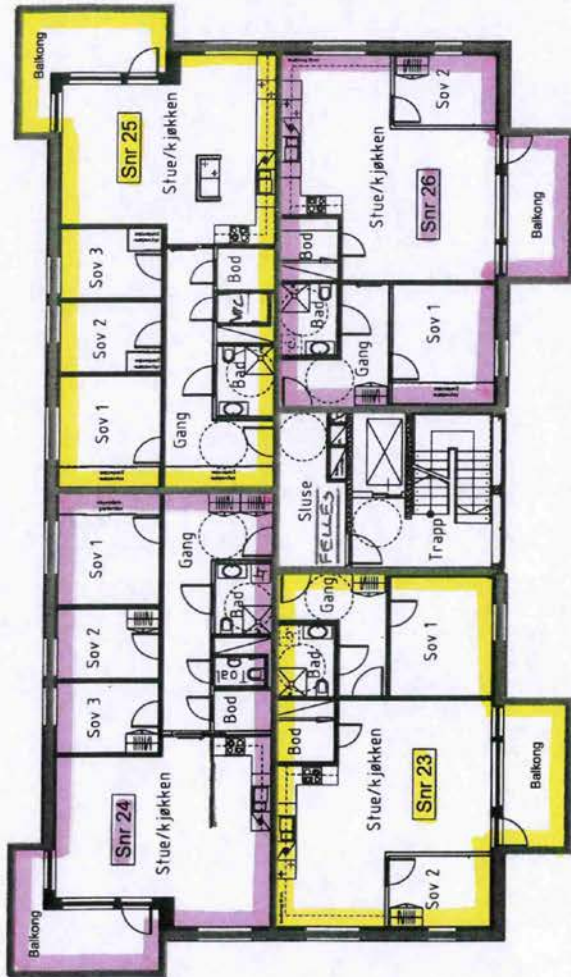
SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK D

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign: S. av

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 10 AV 26



D

Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEDDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2. ETASJE BLOKK D
 Dato: 18 / 2 - 2013 Sign: _____
 S. ___ av ___

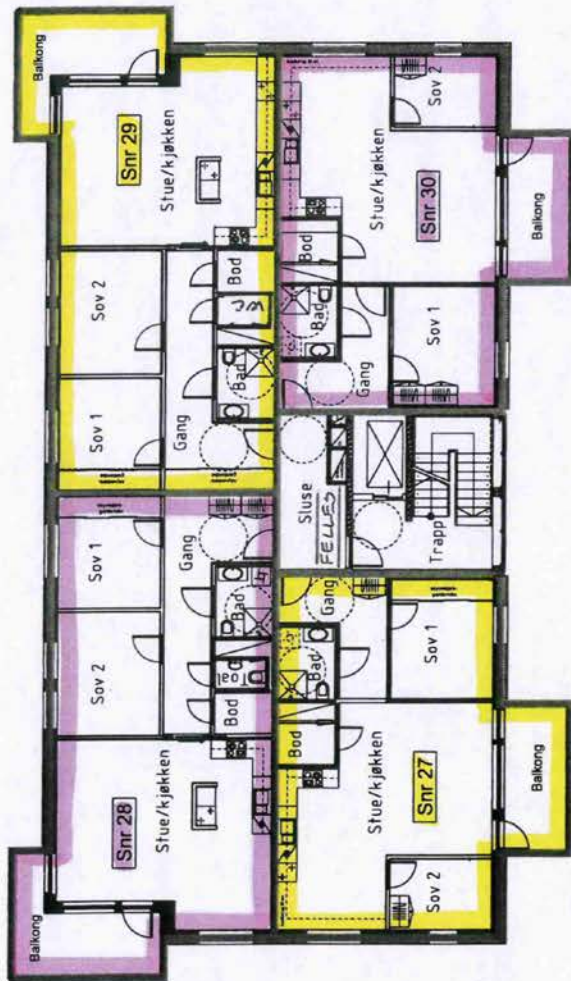
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsvien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VSDLEGG 11 AV 26



D

Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK D

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____

S. _ _ av _ _

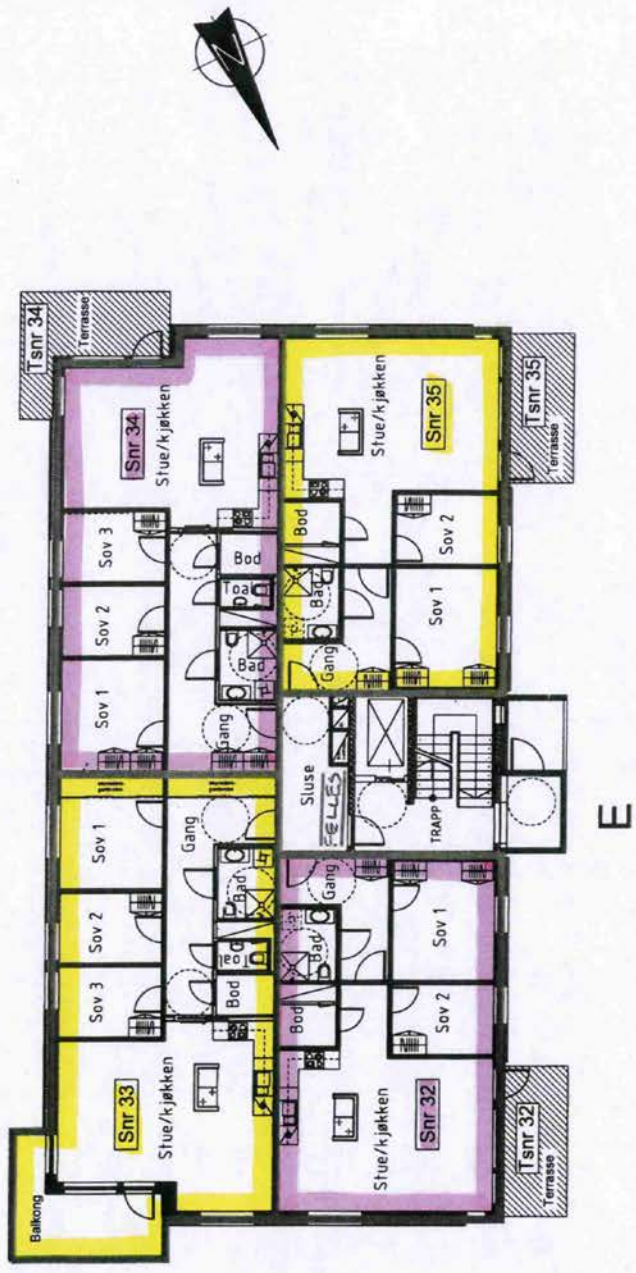
TEGNFORKLARING

- Seks jonsgrense
- [Snr 1] Seks jonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsv. 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 12 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seks jonsgrense
- [Snr. 1] Seksjonsnummer
- [Tsnr. 1] Tilleggsareal til seksjon
- [Tsnr. 2] Tilleggsareal på bakkeplan / garasje dekke

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsv. 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK E
 Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: S. ___ av ___



VEDLEGG 13 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2. ETASJE BLOKK E

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

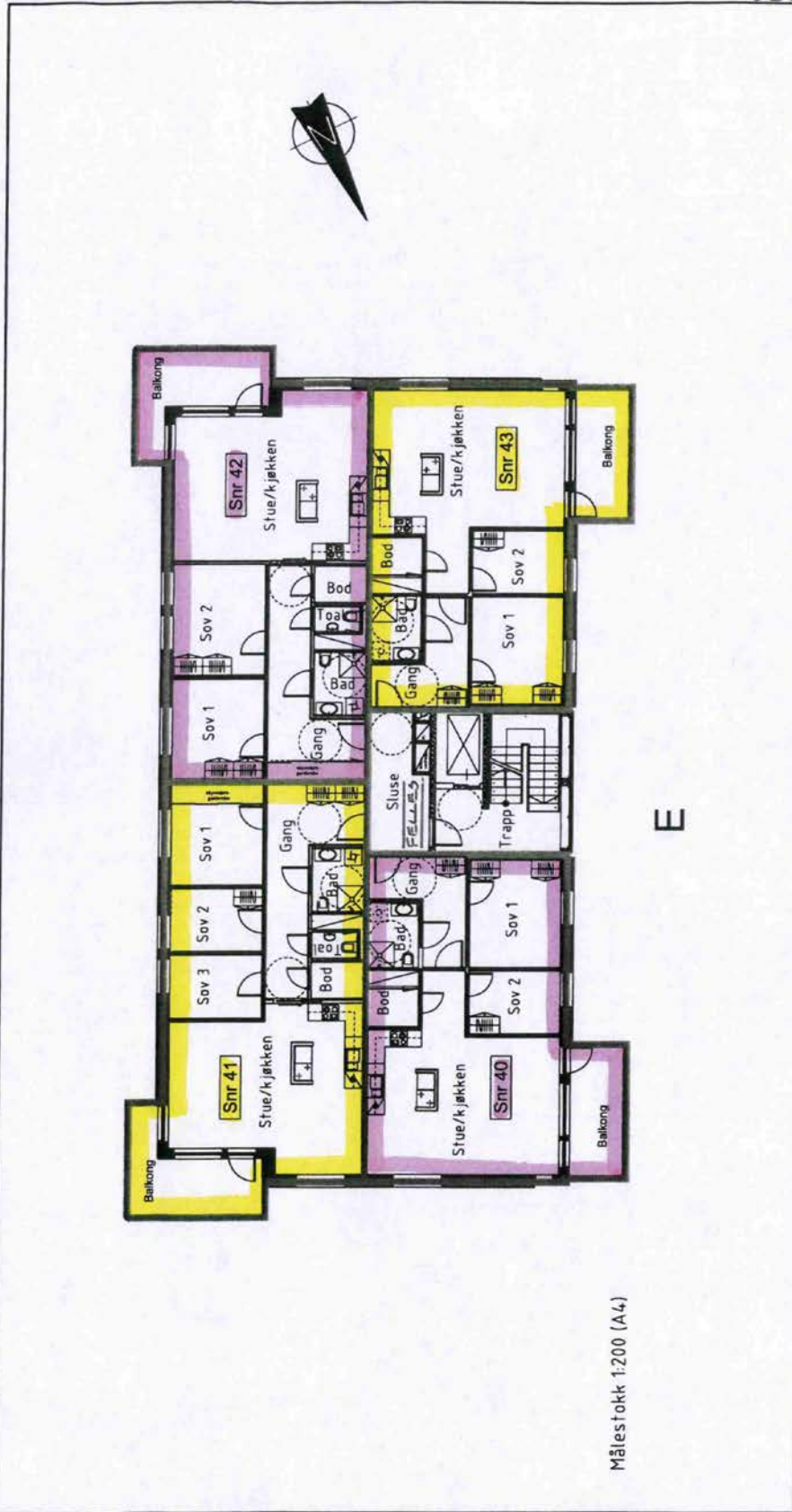
TEGNFORKLARING

- Seksjongsgrænse
- [Snr.] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 14 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

E

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK E

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

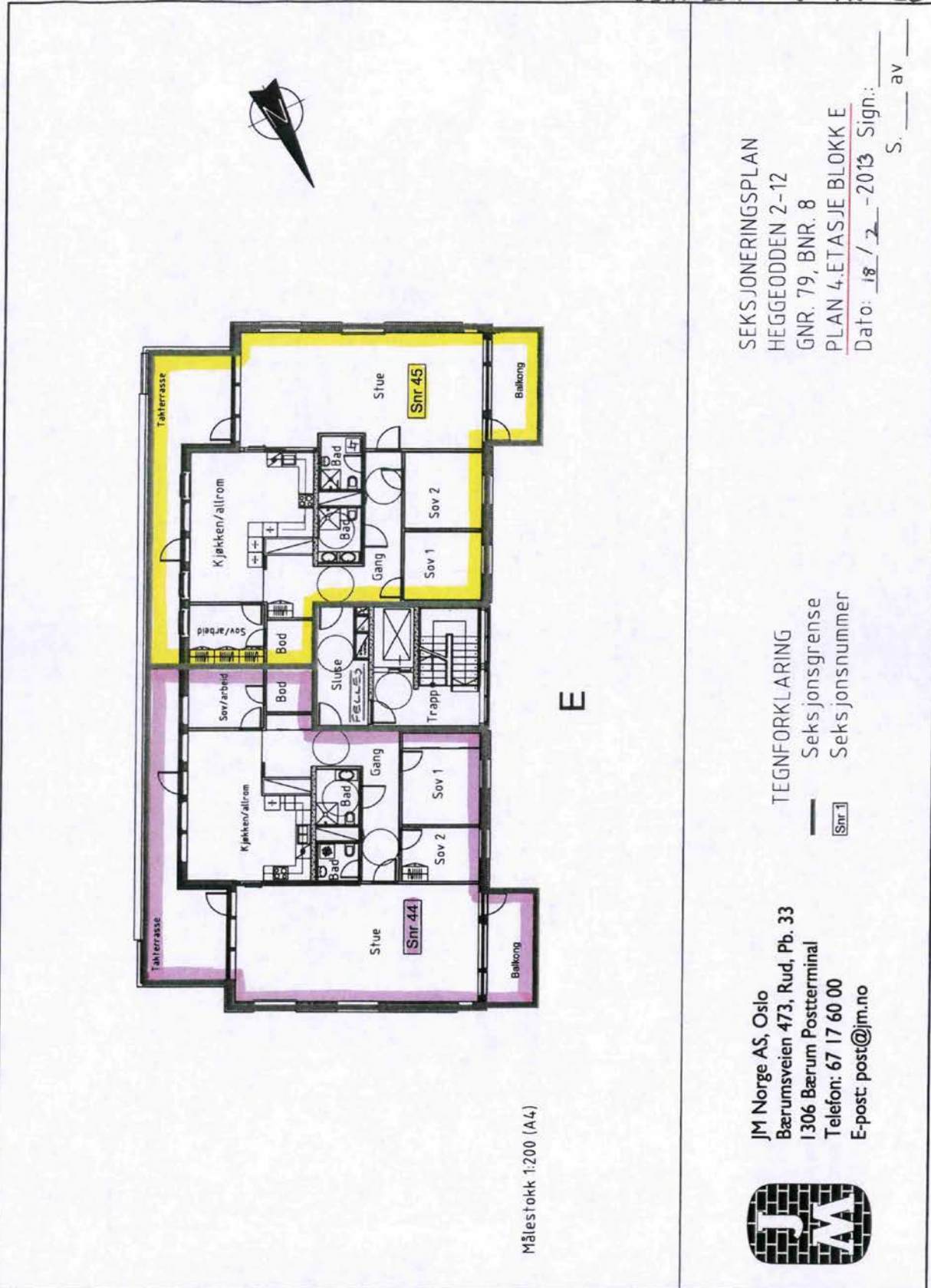
TEGNFORKLARING

- Seksjongsgrense
- [Snr] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 15 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 4. ETASJE BLOKK E

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

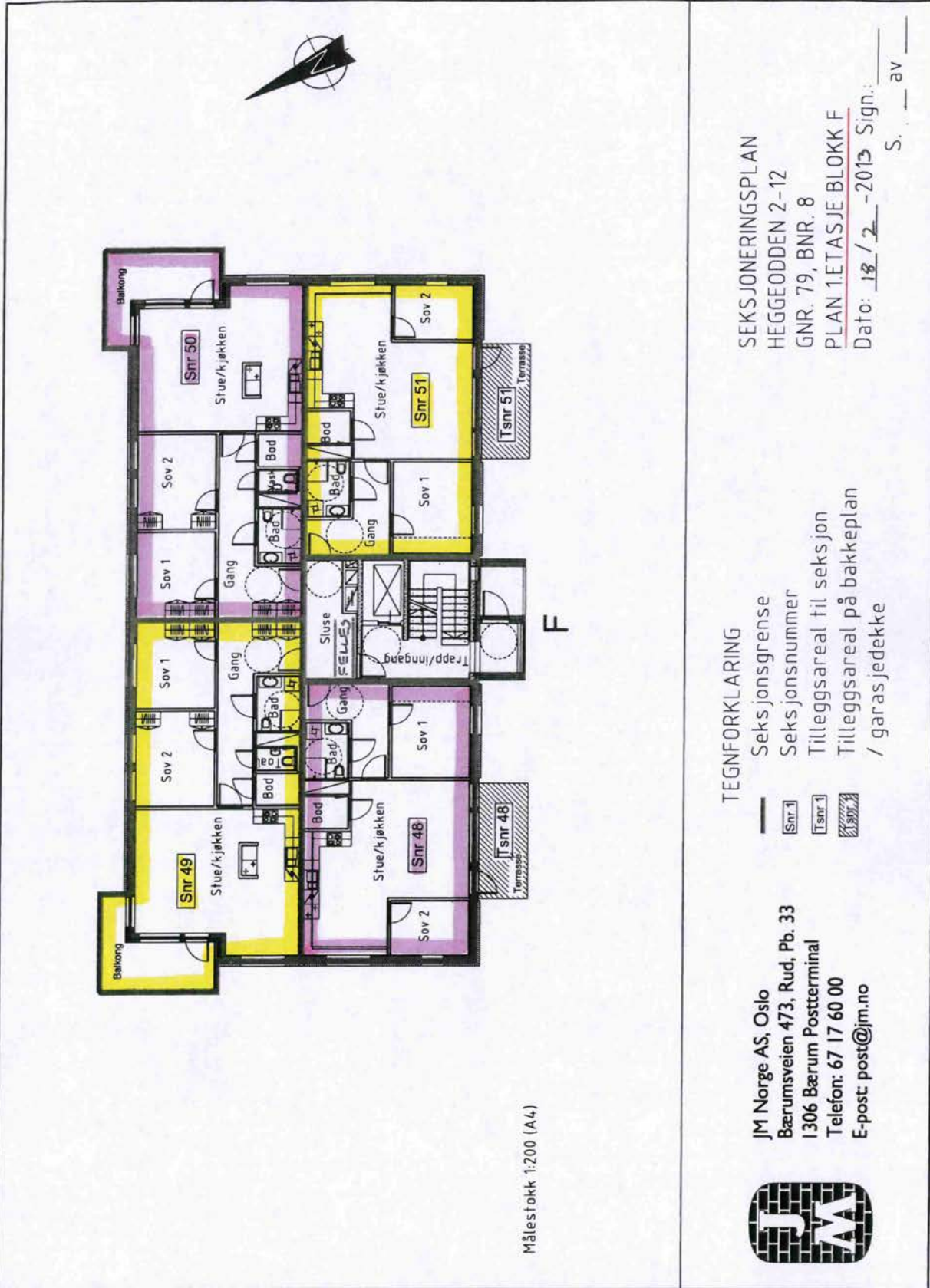
JM Norge AS, Oslo
 Bærumsvæien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- ☐ Snr. 1 Seksjonsnummer

VEDLEGG 16 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

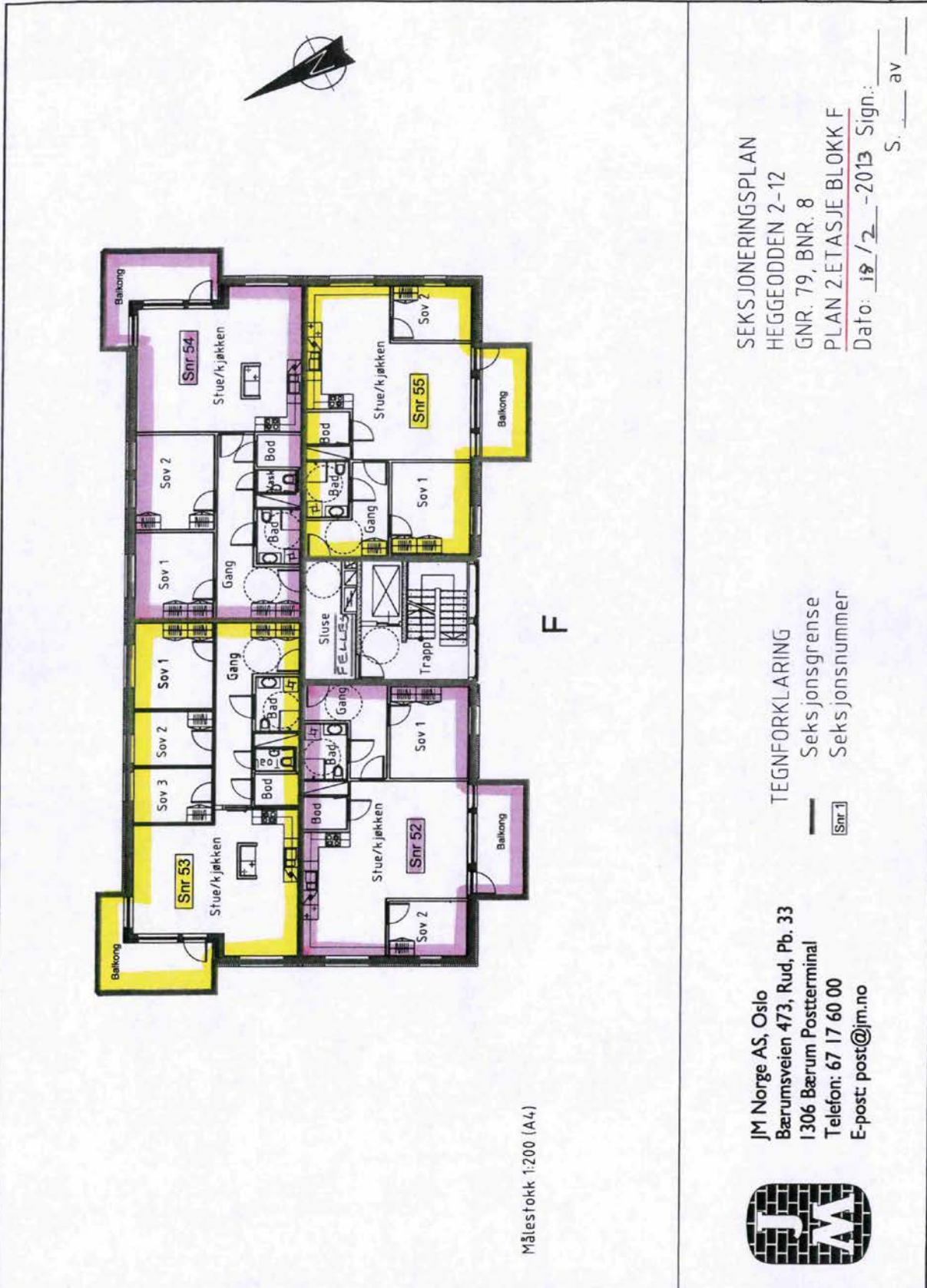
- Seks jonsgrense
- [Snr 1] Seks jonsnummer
- [Tilleggsareal] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke] Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK F
 Dato: 18/2-2013 Sign: _____
 S. ___ av ___

VEDLEGG 17 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

F

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2.ETASJE BLOKK F
 Dato: 18/2 -2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

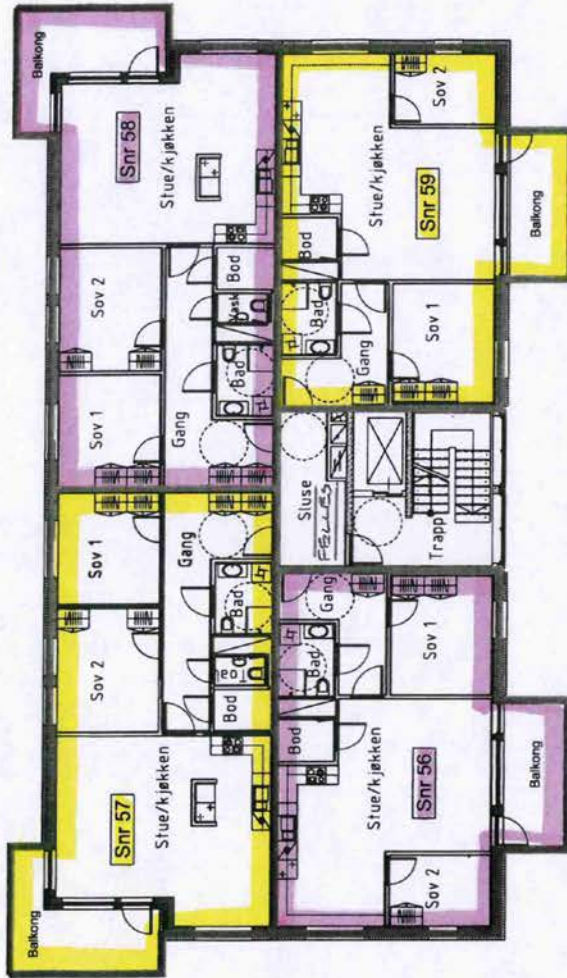
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr 1] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 18 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

F



SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK F

Dato: 18 / 2 - 2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

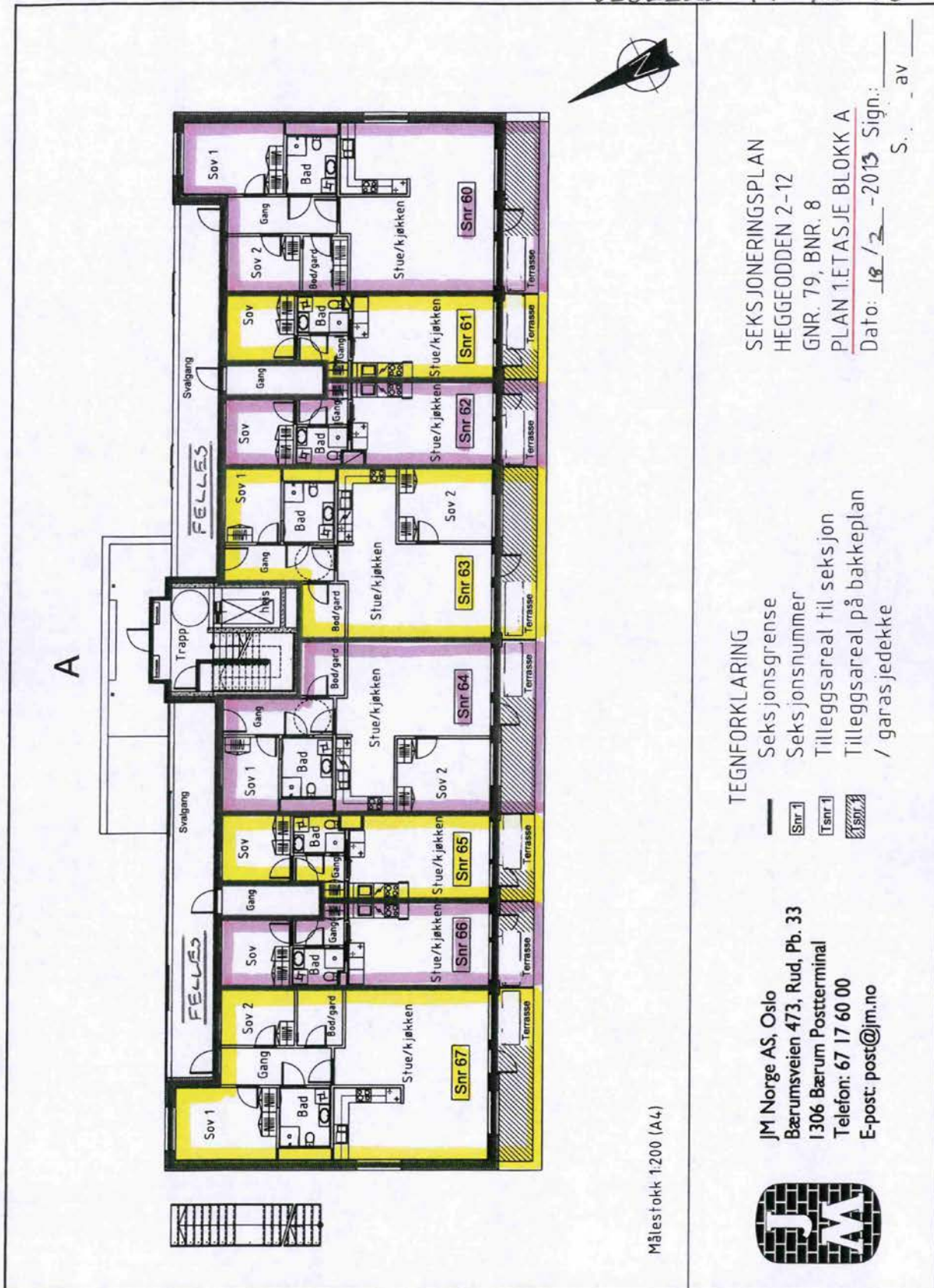
JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr.] Seksjonsnummer

VEDLEGG 19 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr. 1] Seksjonsnummer
- [Tilleggs. 1] Tilleggsareal til seksjon
- [Tilleggs. 2] Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

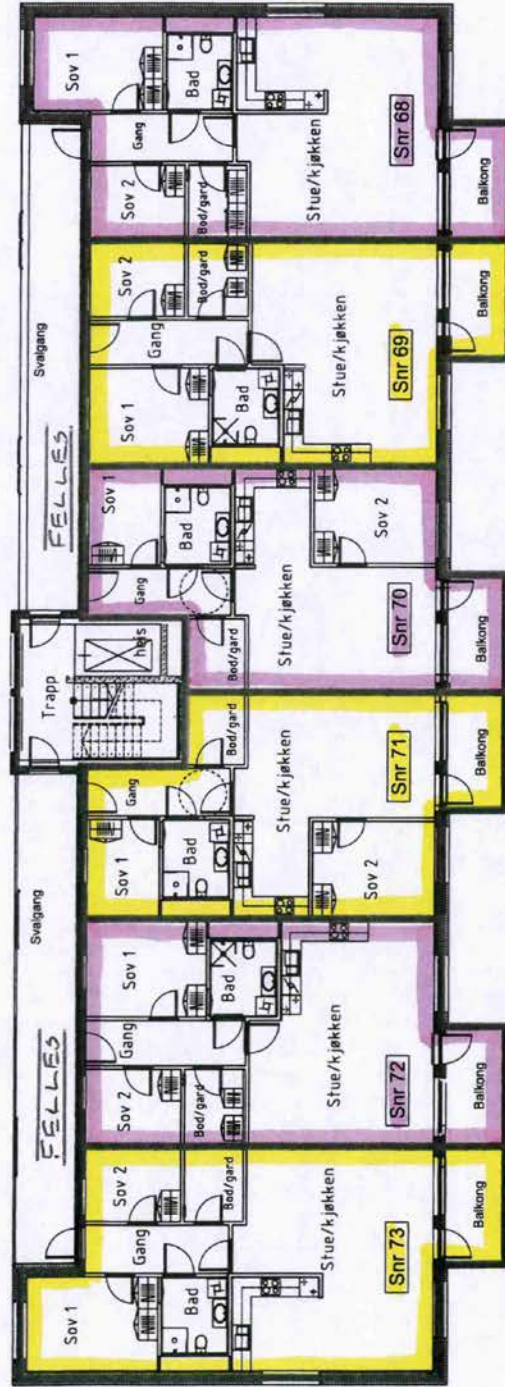
SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEDDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK A
 Dato: 18/2-2013 Sign.: S. . . av . . .

JM Norge AS, Oslo
 Bærumveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 20 AV 26

A



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2. ETASJE BLOKK A

Dato: 18/2-2013 Sign: _____
 S. _____ av _____

TEGNFORKLARING

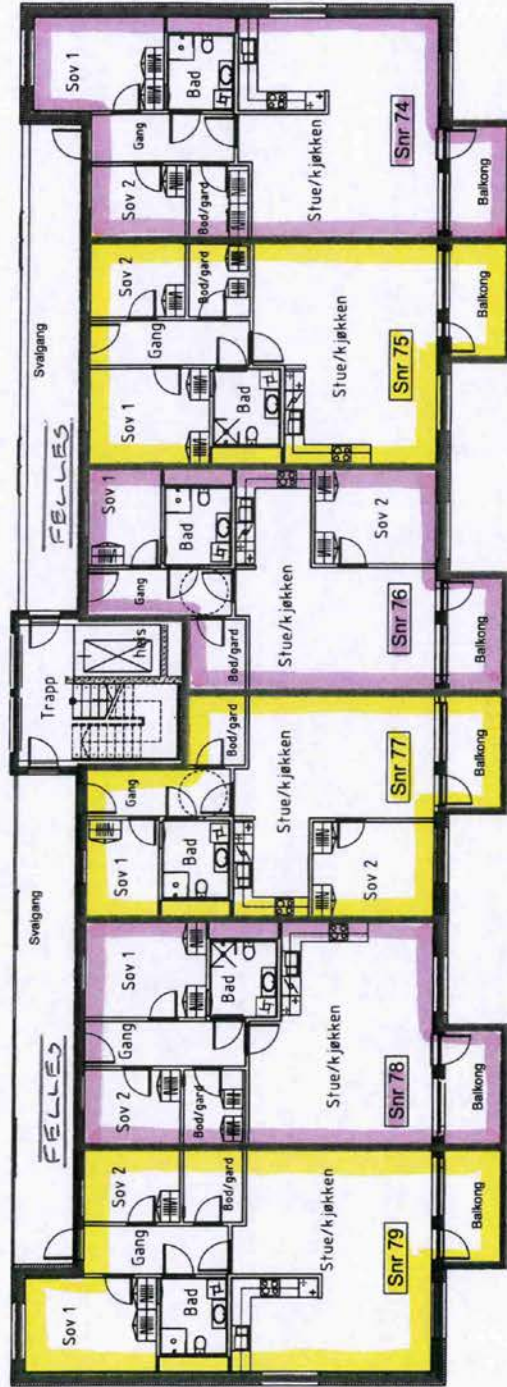
- Seks jonsgrense
- [Snr.] Seks jonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 21 AV 26

A



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK A
 Dato: 18/2-2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

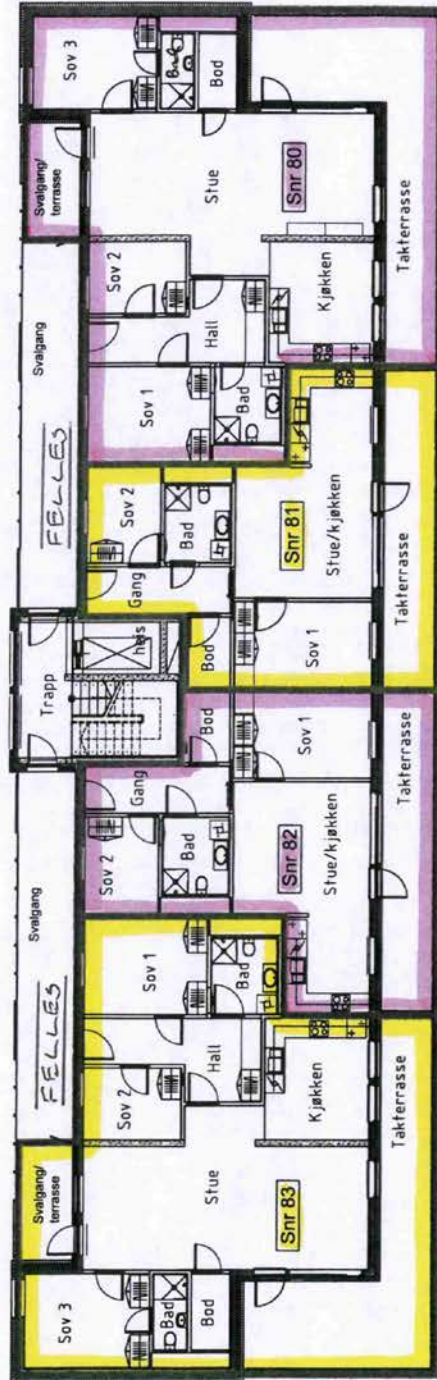
TEGNFORKLARING
 — Seksjongsgrænse
 [Snr] Seksjongsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 22 AV 26

A



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 4. ETASJE BLOKK A

Dato: 18/2-2013 Sign: _____

S. _____ av _____

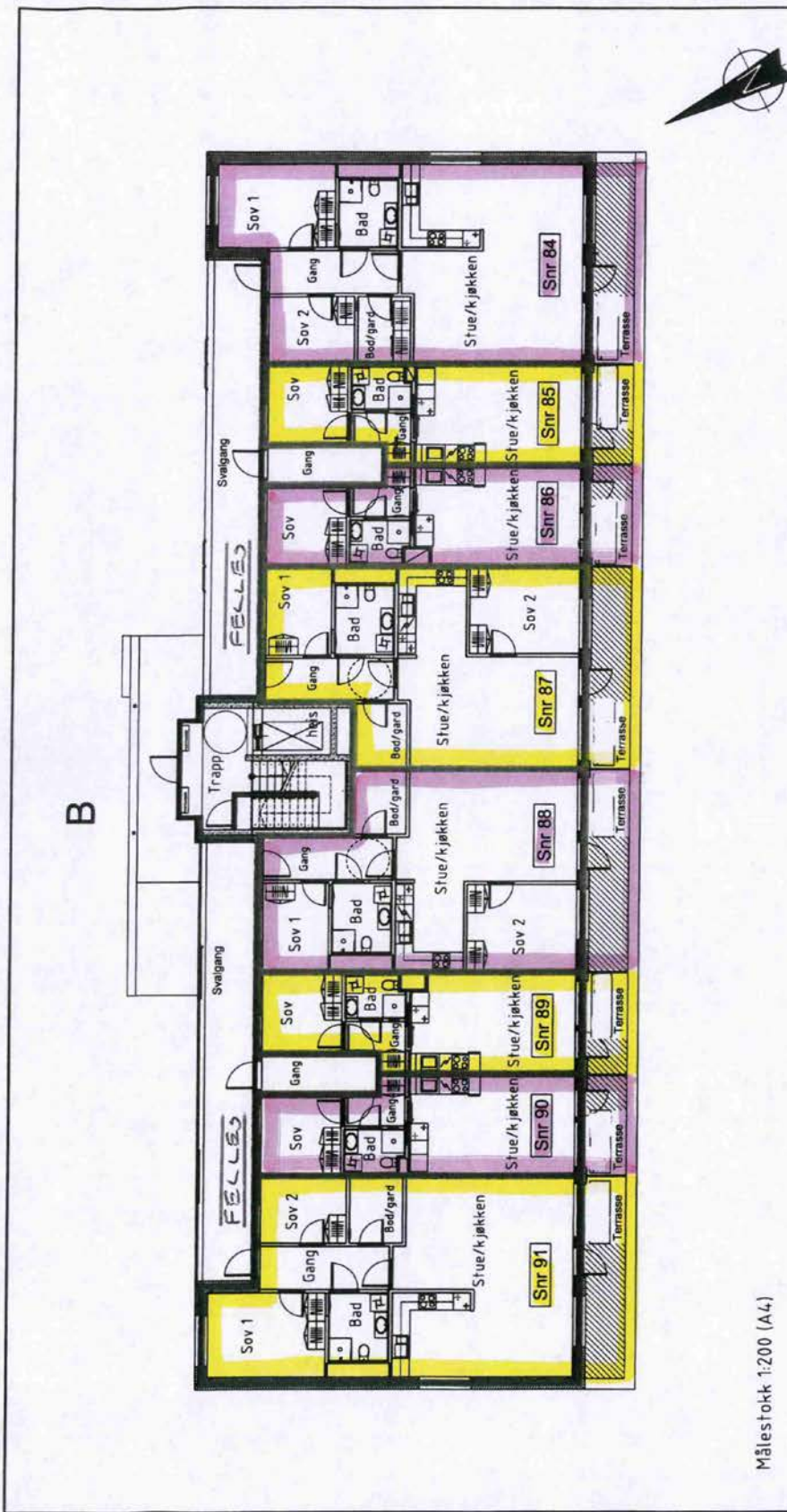
TEGNFORKLARING

- Seksjongsgrænse
- [Snr.1] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 23 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

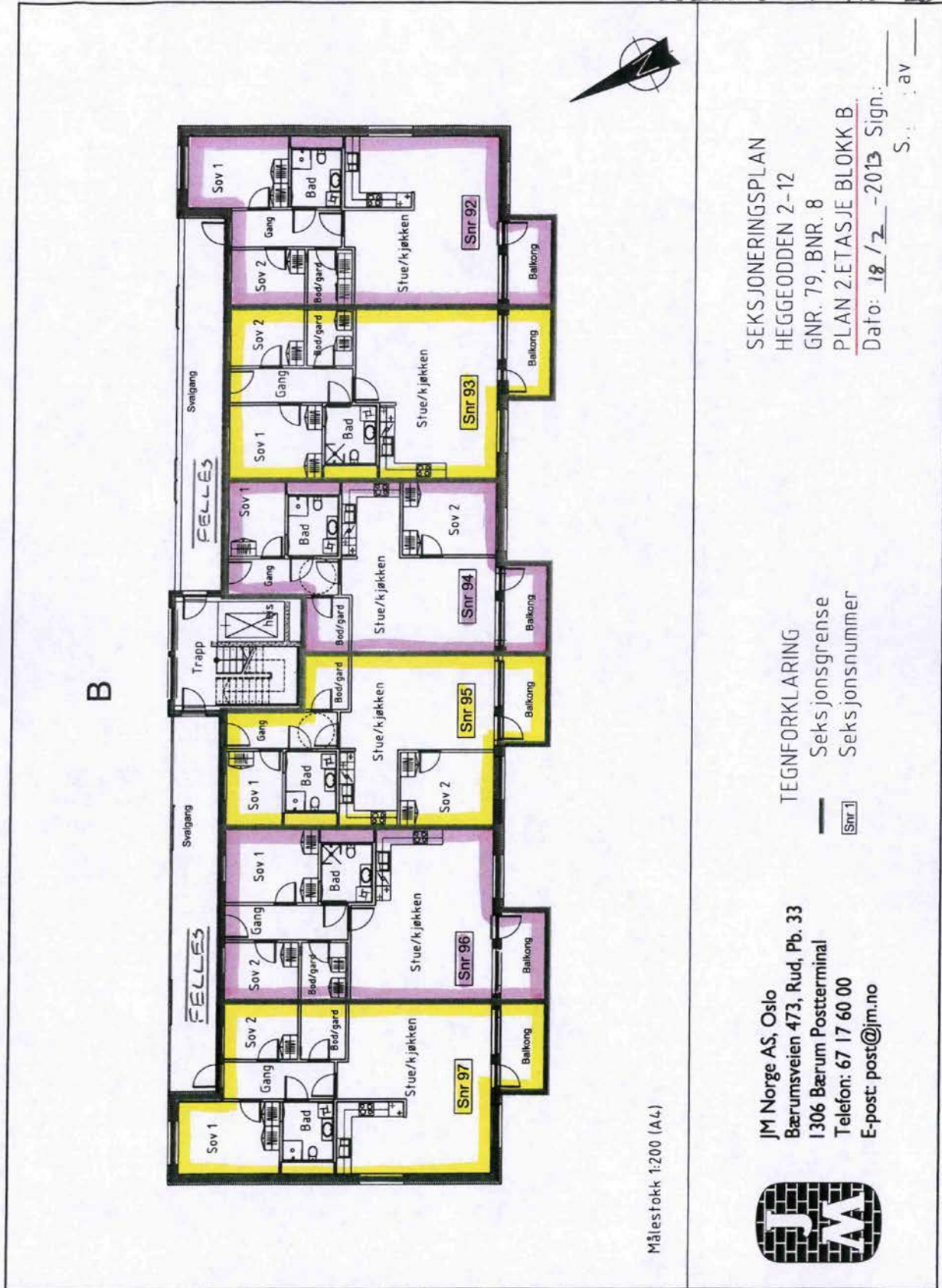
- Seksjonsgrense
- Snr.1
- Snr.1
- Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasje dekke

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 1. ETASJE BLOKK B
 Dato: 18/2-2013 Sign: _____
 S. _____ av _____

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 24 AV 26



SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEODDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 2. ETASJE BLOKK B

Dato: 18/2-2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

TEGNFORKLARING

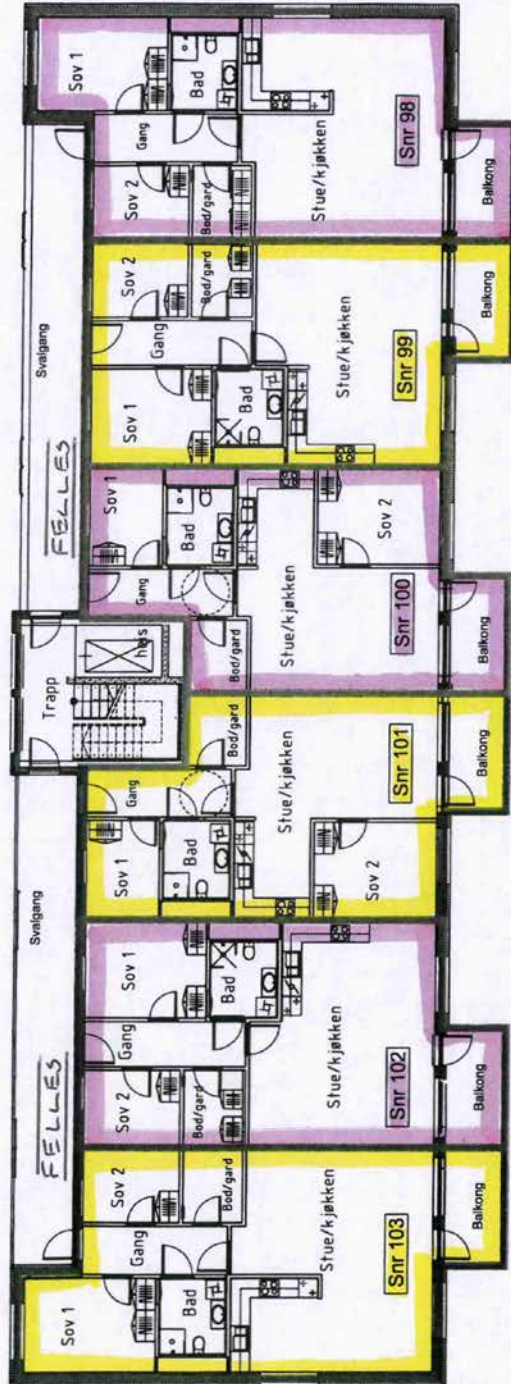
- Seksjongs grense
- [Snr.] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bårumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bårum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 25 AV 26

B



Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEDDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 3. ETASJE BLOKK B

Dato: 18/2-2013 Sign.: S. av

TEGNFORKLARING

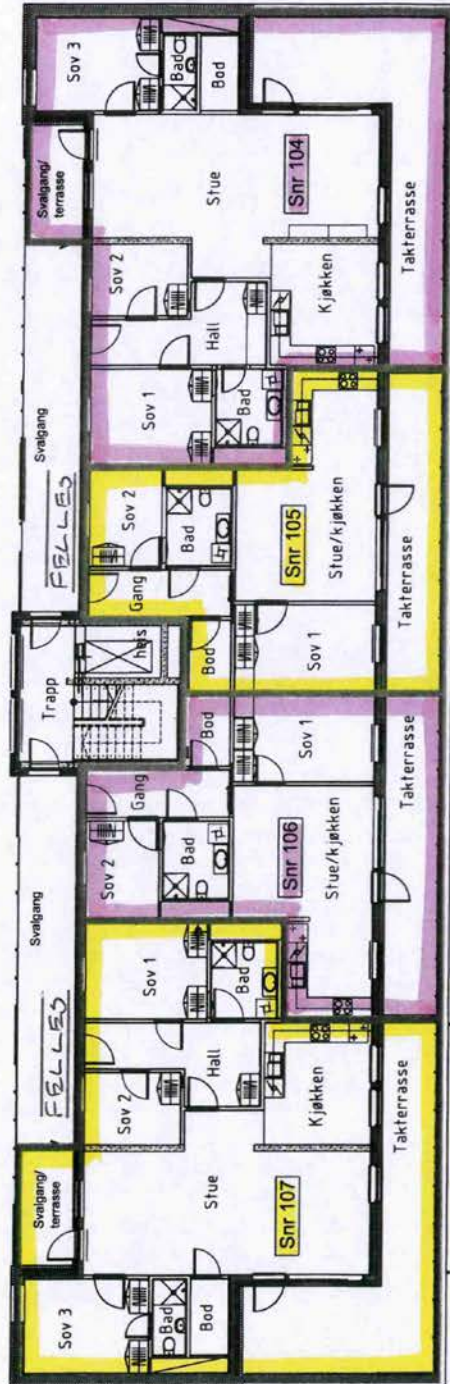
- Seksjonsgrense
- [Snr.] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no



VEDLEGG 26 AV 26

B



Målestokk 1:200 (A4)

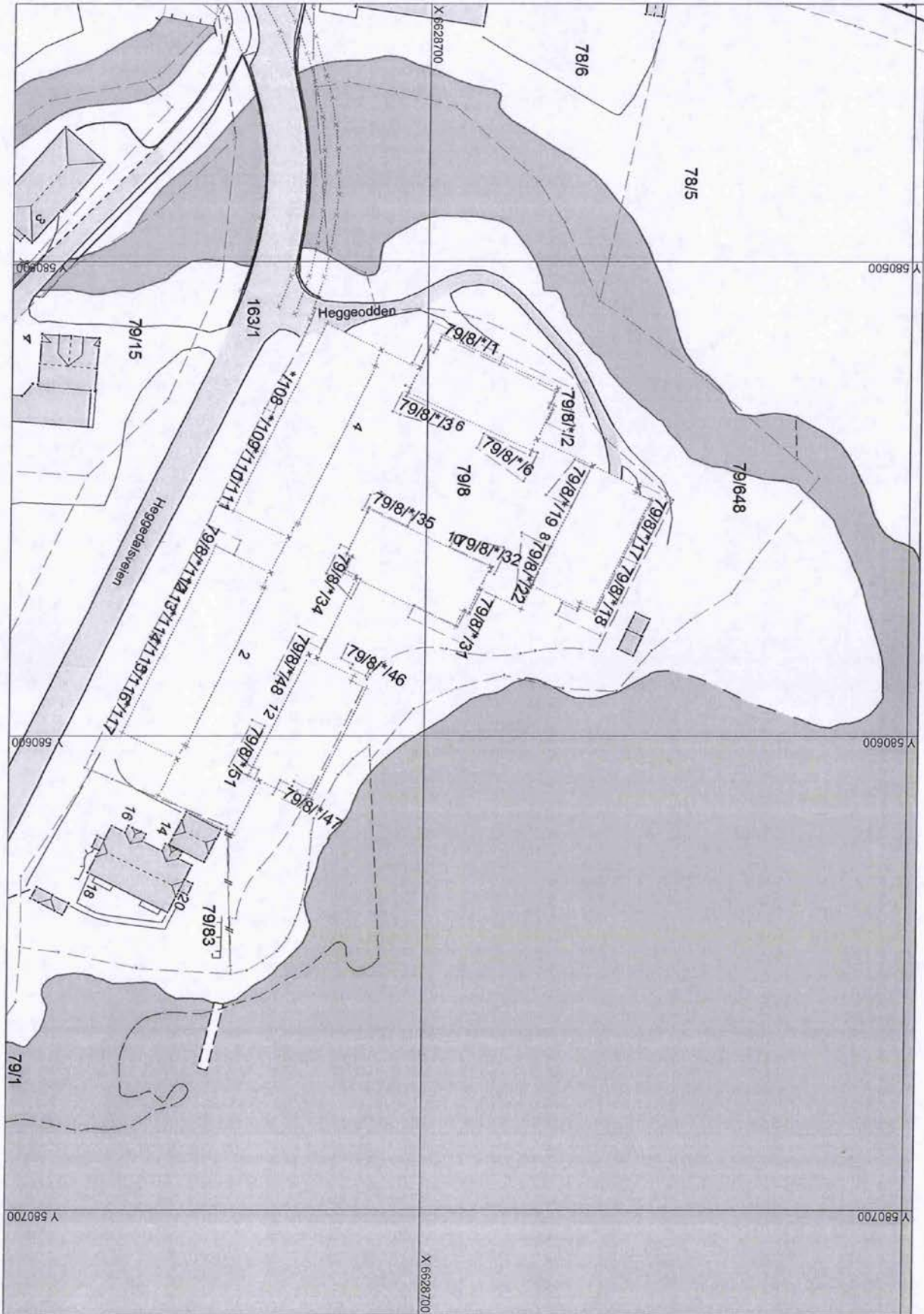
SEKSJONERINGSPLAN
 HEGGEDDEN 2-12
 GNR. 79, BNR. 8
 PLAN 4. ETASJE BLOKK B
 Dato: 18/2-2013 Sign.: _____
 S. _____ av _____

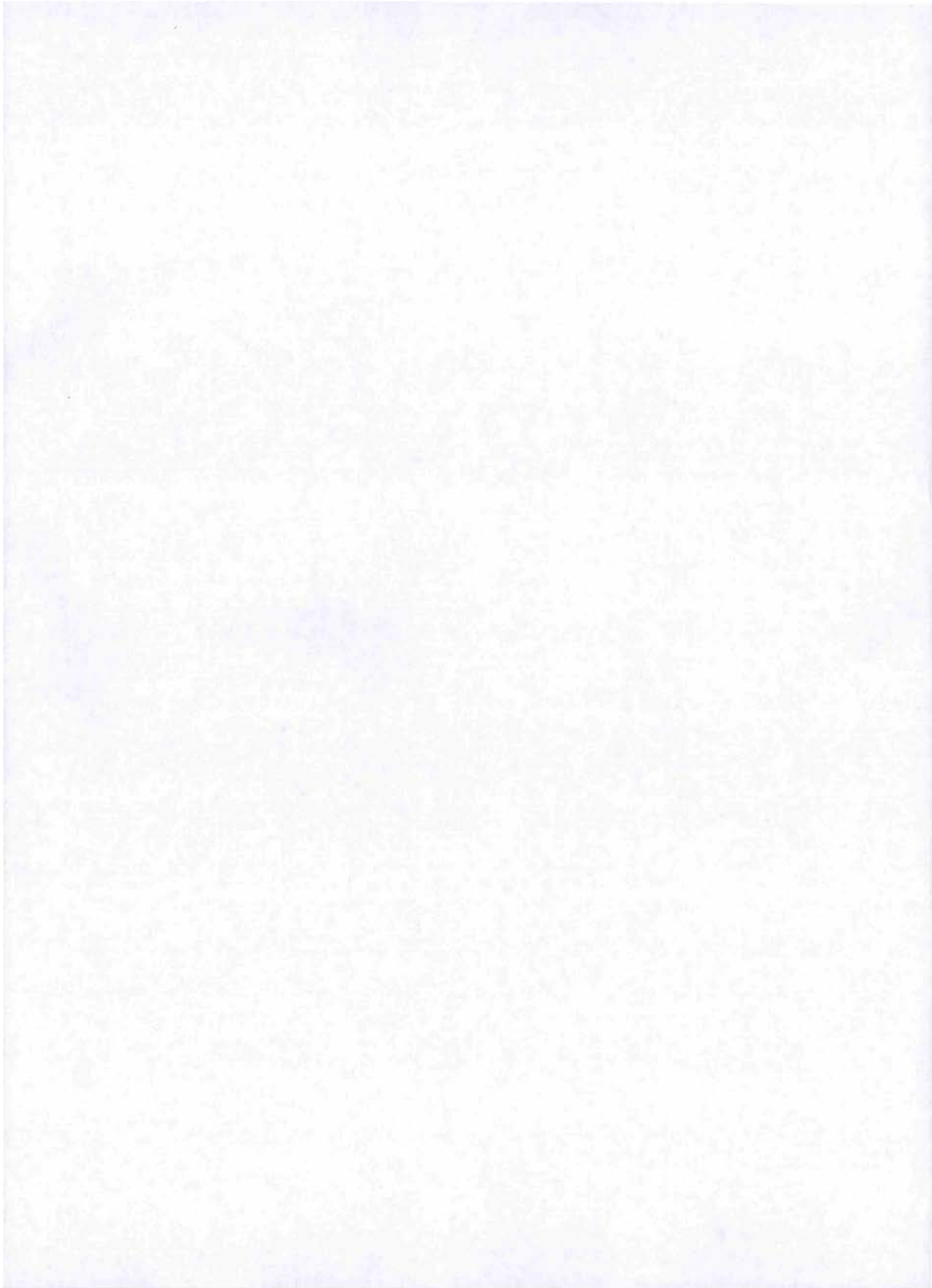
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- [Snr 1] Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
 Bærumveien 473, Rud, Pb. 33
 1306 Bærum Postterminal
 Telefon: 67 17 60 00
 E-post: post@jm.no







ERKLÆRING OM BRUKSRETT

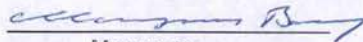
Undertegnede hjemmelshaver av gnr. 79 bnr. 8 gir allmenheten rett til gangatkomst over eiendommen langs trasé merket med gult på vedlagt utsnitt av plankart (side 2 av erklæringen).

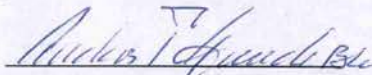
Denne erklæring tinglyses på gnr. 79 bnr. 8.

Denne tinglysning kan ikke endres eller slettes uten Asker kommunes samtykke/godkjenning.



Doknr: 455845 Tinglyst: 11.06.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Magnus Berg

 829 350 122 16.5.2012
JM Norge AS Organisasjonsnummer Dato

ANDERS T. GUNDERSEN

* Org.nr. til JM Norge AS:
829 350 122 int. vedlagt
firmastempe



Rett kopi bekreftes.
Pål Skogedal

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGS-AVDELINGEN

Erklæring bekreftes.
Asker, 22.5.2012
Pål Skogedal

ASKER KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGS-AVDELINGEN

**OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG
VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert
kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

JM Norge AS
(nedenfor kalt Grunneier)



Doknr: 366928 Tinglyst: 10.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.79 og bnr. 8 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Heggeodden 2-8 er det inngått slik overenskomst om rettighetsreserv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett (nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 22/2-2012
Nettstasjon nr.: D0250

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.



FBL

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr.

Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

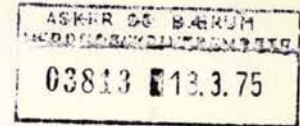
Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.
 Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted: <i>Aurd</i>	Dato: <i>27/2-2012</i>	Sted: Oslo	Dato: <i>8/3-2012</i>
Grunneier 1 signatur: <i>Peter Lindvold</i> (Blokkbokst.): <i>Peter Lindvold</i> Foretaksnr./ personnr.: <i>829 350 122</i>		Hafslund Nett AS NO 980 489 698 MVA	
Grunneier 2 signatur: <i>Magnus Berg</i> (Blokkbokst.): <i>Magnus Berg</i> Foretaksnr./ personnr.:			
Gr.eier3 signatur: <i>Anders T. Gundersen</i> (Blokkbokst.): ANDERS T. GUNDERSEN Foretaksnr./ personnr.: <i>829 350 122</i>		Leder signatur: <i>Lars Davidsen</i> (Blokkbokst.): <i>Lars Davidsen</i>	
		Saksbeh., signatur: <i>Knut Eyvind Aarud</i> (Blokkbokst.): <i>Knut Eyvind Aarud</i>	

Maas

A76

M



J.nr./sak nr.1588/74
Sak 16-75-B.
Byggemelding 9/12-74.
Beh.av bygn.rådet 8/1-75.

Sak vedr.Gnr.79,br.nr.40.
Heggedal 16,Heggedal.
Tilhørende Nils Øverby. S.adr.

Under henvisning til bygningsrådets og helserådets samtykke til dispensasjon fra bygningslovens § 66.2 forplikter jeg meg herved til å følge de av ingeniørvesenet anførte forskrifter av 16.okt.74. punktene 2 og 3 som lyder slik:

P.2.: Eieren plikter å sørge for tømning av tanken når det er behov for det eller det blir forlangt av kommuneingeniøren eller helserådet.

P.3.: Tilknytning til offentlig kloakk, må fortas så snart det er mulig, jfr. bygningslovens § 66 nr.2.
Vilkårene under pkt.2 og 3 må tinglyses på eiendommen.

Heggedal 18/3 1975.

Nils Øverby
Nils Øverby.



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – 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/Bærum kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
- e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

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

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- 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 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
- e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

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

9.3.4.2 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 byggt teknisk forskrift.

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- 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 byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke 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, steinfillinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller 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:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- a. Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- b. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- c. Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- d. Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- e. Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- f. Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- g. For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- a. Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- b. Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- c. Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- d. Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- a. Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- b. Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- c. Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- d. Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltaket ikke hindrer for trafikkavvikling og fremkommelighet for gående og syklende.
- b. Tiltaket ikke kommer i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, 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 hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn, Se også retningslinje R. 13.1

1. *Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.*

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.*

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

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 byggegroper 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 trafiksikker 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 garasje plasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

14.5.3 Høyde

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

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

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbehus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel
2. Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- 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 allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser 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 gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplicht etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

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

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

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

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:

Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringszone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsløp som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

21.6.1 Bjonndalen, 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 kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

- 1. Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog - Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Heggeodden 10
1389 HEGGEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund**Telefon:** 916 14 722
E-post: petter.mamen-lund@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre