

aktiv.



H. Stordalens vei 41, 1389 HEGGEDAL

**Innholdsrikt rekkehus med 4 sov.
Skjermede uteplasser mot øst og
vest. Attraktivt, rolig &
barnevennlig område. Garasje.**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Odd André Engh

Mobil 900 44 917
E-post odd.andre.engh@aktiv.no

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Selger: Sigmund Jacobsen
Anne Merethe Kjelsvik Prinos
Ellen Kristine Jacobsen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1979
BRA-i/BRA Total 153/171 kvm
Tomtstr.: 188.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 358
Oppdragsnr.: 1110250028

Innholdsrikt rekkehus med 4 sov. Skjermede uteplasser mot øst og vest.

Innholdsrikt rekkehus med attraktiv intern beliggenhet, innerst/øverst på feltet i et barnevennlig boligområde. Kort vei til Heggedal sentrum med nisje butikker, koselige kafeer og spisesteder. Her finner du også lokaltog med forbindelse til både Spikkestad og Lillestrøm. Nærområdet byr på flotte naturopplevelser, med umiddelbar tilgang til marka med preparerte skiløyper og Gjellumvannet med fine bademuligheter. Boligen har gjennomgående eldre standard, og gir kjøper en god mulighet til å forme hjemmet etter egne ønsker og behov.

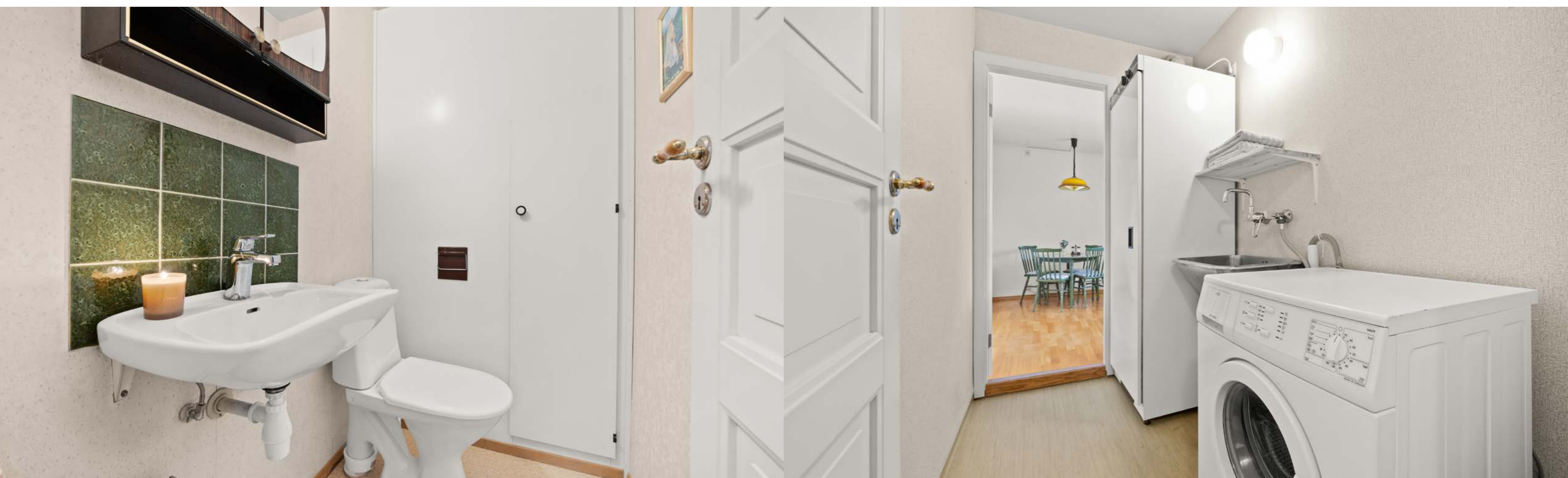
- Øst- og vestvendt uteplass
- 4 soverom
- Meget god lagringsplass
- Kort vei til buss og tog
- Kort vei til Heggedal sentrum
- Kort vei til marka
- Kort vei til barne- og ungdomsskole
- Kort kjøretur til både Vollen og Asker sentrum

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Plantegning	18
Om eiendommen	24
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Nabolagsprofil	59
Forbrukerinformasjon	180
Budskjema	181











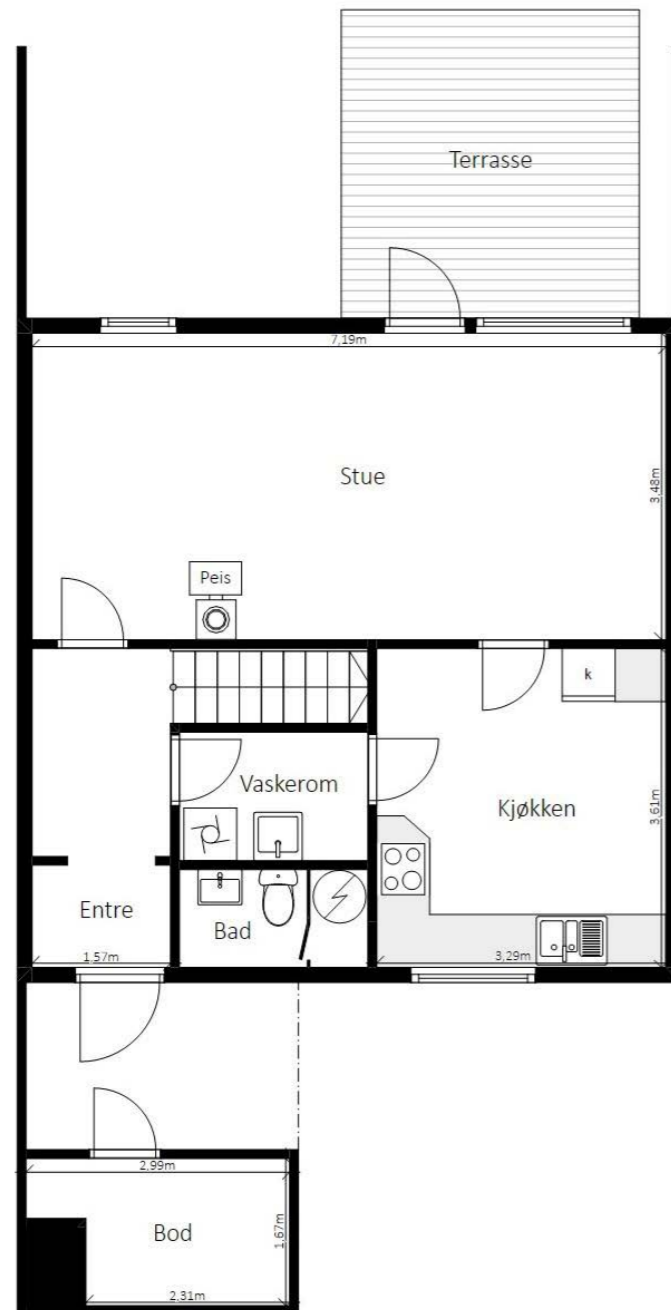




Plantegning

1. etasje

H. Stordalens vei 41, 1389 Heggedal
Rekkehus

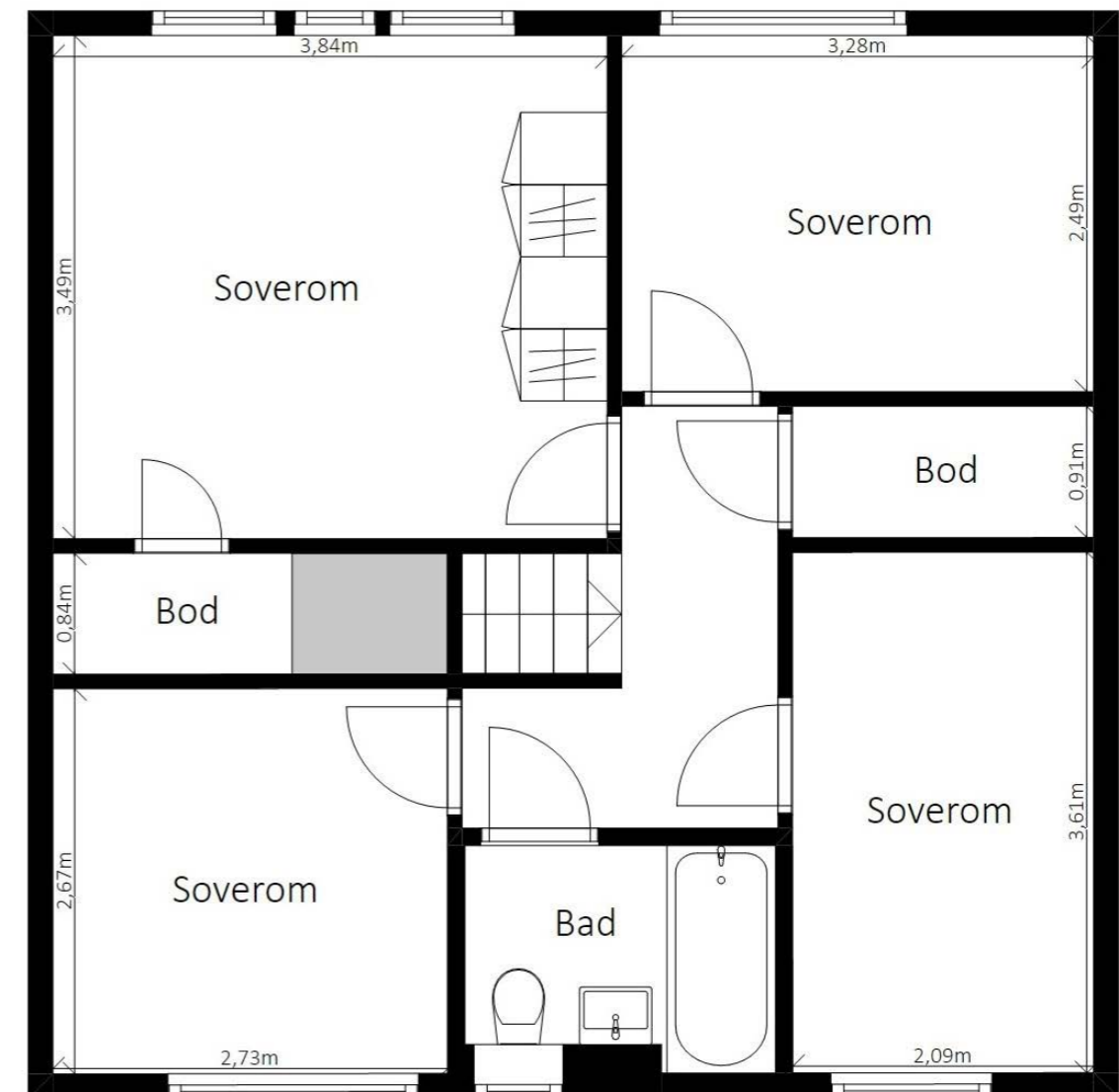


Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.


2. etasje

H. Stordalens vei 41, 1389 Heggedal
Rekkehus



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.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 50 m² Disponibelt rom, bod/lager1. etasje

BRA-i: 52 m² Entrè, WC, vaskerom, stue og kjøkken

2. etasje

BRA-i: 51 m² 4 soverom, bad og 2 boder

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse mot VEST kan ha areal avvik grunnet

snø på bakkeplan. Terrasse ved inngangspartiet er

ikke målt grunnet snødekt mark.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasjeplass (felles rekke)

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Utvendig bod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser. Areal er

kontrollmålt i ArchiCad 26.

Rommene kan likevel være i strid med teknisk

forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

188.9 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt i område med spredt

rekkehusbebyggelse. Lekeplasser i nærhet. Kort vei

til Heggedal sentrum med butikker, cafeer,

togforbindelse.

Beliggenhet

H. Stordalens Vei 41 har en fin beliggenhet like

utenfor Heggedal sentrum. Boligen ligger høyt og

fritt i et flott familieområde. Her bor du i

naturskjønne omgivelser ved marka med flotte

turområder i umiddelbar nærhet. Heggedal byr på et

hyggelig og levende nærmiljø som er i sterk utvikling

og et satsningsområde i kommunen. Alt av

fasiliteter ligger i kort avstand og

dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi Heggedal

eller Coop Extra.

Området er pent opparbeidet med bilfrie gangveier

og lekeplasser for barna. Kun 10 minutters gange

fra boligen finner du Heggedal stadion, en

fotballbane med kunstgress som er i bruk hele året.

Her er det et godt idrettsmiljø for barn og voksne i

alle aldre. Om vinteren lages det kunstsno løype for

langrenn på Eidsletta med skiskole for barna. Ellers

er det milevis med skiløyper innover i marka. Den

nye sykkelparken i Heggedal er en av favorittene til

ungdommen og barna. Her er det blant annet

sykkelopplæring, bmx park og løype for

terrengsykler.

Fra boligen er det gangavstand til Heggedal sentrum

og Heggedal stasjon med gode

kommunikasjonstilbud og pendlerparkering.

Heggedal er et idyllisk og sentralt tettsted, kun 7 km

unna Asker sentrum. I Heggedal sentrum finner man

både matbutikk, cafeer, idrettsanlegg, legesenter,

tannlege, frisør og bibliotek. Heggedal byr på et

hyggelig og levende nærmiljø som er i sterk utvikling

og et satsningsområde. Midt i hjertet av Heggedal

ligger Gjellumvannet med badestrand og

flytebrygge.

Asker sentrum har et bredt utvalg av handel og

servicetilbud. Kulturhus med kino, bibliotek, variert

konserntilbud, og mange koselige kafeer og

spisesteder. For den handleglade er Trekanten

senter og Agrokvartalet et godt tilbud med en god

balanse mellom kjede- og nisjebutikker. En kjøretur

på ca. 10 min fra Heggedal ligger bl.a. Vollen,

Askers sørlandsidyll med gode bademuligheter i

Oslofjorden og et utvalg av nisjebutikker og

spisesteder.

Adkomst

H. Stordalens Vei 41 ligger på toppen av boligfeltet

med totalt 3 rekkehus. Det er en egen "stikkvei" opp

fra garasjeanlegget. Gode solforhold og fin utsikt.

Snuplass på toppen. Det oppfordres til å benytte

anviste gjesteplasser og ikke kjøre helt til døren

under visningen.

Barnehage/Skole/Fritid

Området sokner til Heggedal barneskole, og

Hovedgården ungdomsskole. Det er ca. 300 meter

til nærmeste bussholdeplass. Det er flere

barnehager i området, bl.a. Heggedalsskogen

barnehage og Vikingjordet barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass ligger 300 meter fra

boligen med linje 285, 286, 295 og 296. Heggedal

stasjon ligger ca. 20 minutter gange fra boligen med

linje L1 retning Lillestrøm og Spikkestad.

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Vertikaldelt rekkehus oppført med støpt betongsåle

mot grunn. Grunnmur i betong. Etasjeskiller i tre

over grunnmur. Bindingsverk i tre

med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre

krav. Saltak i trekonstruksjon teknet med

asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt

stål.

Garasjeplass i felles garasjerekke. Oppført i

trekonstruksjon. Pulttak teknet med asfaltbelegg.

Manuell vippeport. Asfaltet dekke. Ikke videre

tilstandsvurdert. (Garasje har vært utleid over flere

år).

Bod (felles bygg med nabo) utenfor inngangsparti

oppført på støpt såle av betong. Reisverk og tak i

trekonstruksjon. Teknet med

asfaltshingel.

Uteboden/ taket har forskjøvet seg vekk fra

husveggen, man kan tydelig se at takkonstruksjonen

har mistet feste til vegg. Vegg på

boden er ute av lodd. Det er gjort forsøk på å

stabilisere og forsterke området. Ukjent alder for

skaden. Ikke videre vurdert.

Vegger: Malte slette flater, tapet og fliser på bad, eldre våtromstapet på vaskerom og WC
Himling: Malte slette plater, trepanel
Gulv: Parkett, flislagt bad, øvrige rom med belegg.
Kjellergulv i betong malt og ubehandlet

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. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillende dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner

Det er påvist sprekker i yttervegger i flere rom i 2 etg. Dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen. Årsak ikke videre vurdert. Viktig å merke seg at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/oppgradering/vedlikehold.

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

kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

Kjeller: Disponibelt rom, bod/lager
1.etg: Entrè, WC, vaskerom, stue og kjøkken
2.etg: 4 soverom, bad og 2 boder

Standard

Bad:
Bad fra 2004 med flislagte vegger og trepanel i himling.
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur.
Speilskap på vegg.
Vegghengt WC.
Frittstående badekar med dusjløsning.
Naturlig avtrekk med ventil i himling, spalte under dør.

Vaskerom:
Vaskerom med overflater antatt fra byggeår.
Våtromstapet på vegger. Malte plater i himling.
Vegghengt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk

Kjøkken:
Huseby kjøkken fra 1996 med profilerte fronter.
Benkeplate i laminert spon med nedfelt vak og keramisk platetopp. Integreert oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjøll/fryseskap. Ventilator i veggskap med direkte avkast. Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

Kjeller:
2 vegger i kjeller grenser mot terreng. Vegger i kjeller med synlig betong mot nord, utlektet vegger med trepanel. Himlinger med malte plater. Høyde i

kjeller er målt til 200-202 cm. opprettholder minstekrav til takhøyde og er målbart, men ingen rom er ment/godkjent for varig opphold grunnet dagslysforhold.

Vinduer og dører:
Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (vinduer i 1.etg nye glass fra 2016) Ytterdør med glassfelt. (2009)

Tak:
Takkonstruksjon i tre.

Loft:
Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft.

VVS:
Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast. Bereder plassert på WC. Synlig rør fra sikkerhetsventil er ført inn på vaskerom med sluk i gulvet.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Oppdragsgiver har begrenset med informasjon da de ikke har bodd i boligen på mange år.

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:
Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

(*En evt. utbedring av drenering/fuktsikring må gjøres i fellesskap med naboer.)

Yttervegger
Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/ slitasje på kledningen

Vinduer og ytterdører
Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.

Loft (konstruksjonsoppbygging)
Spor av mus/muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018)
Svertesopp i undertaksplater.

Bad Overflate vegger og himling
Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
Svelling i skapinnredning.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk
Forventet tid for utskiftning nærmer seg/har passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Vaskerom Overflate vegger og himling
Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018.
Alder og slitasje.

Vaskerom Overflate gulv
Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer.

Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid. Forventet levetid for membran på gulv har passert. Usikkerhet rundt fuktskjolder i himling. Utvidet sjekk kan anbefales.

Kjøkken
Eldre fuktskader i gulv på kjøkken.

Kjeller Veggenes og himlingens overflater
Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kjeller Gulvets overflate
Sprekker i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)
*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger.
Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Varmtvannsbereder
Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)
(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ventilasjon

Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

Forhold som har fått TG3:
Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
Settes grunnet påvist fukt i undertak ved pipe.
*Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring. Ytterligere kostander kan påløpe.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000. - og 25.000.-

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

-Huseby kjøkken nytt i 1996
-Bad fra 2004

Modernisert/Påkostet år

1996 og 2004

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett fra Telia inkludert i velavgiften.

Parkering

Garasje plass i felles rekke på 14 kvm.

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Lukket ildsted i stue 1.etg og i kjeller
Varmekabler på bad
Elektriske panelovner

Info strømforbruk

Eiendommen har de siste årene hatt et strømforbruk som tilsvarende:
2022 - 7706 kWh
2023 - 8220 kWh
2024 - 6665 kWh

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 11 092

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 210 043

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 840 172

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og velforening» påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift

Kr 12 000

Velforening

Heggedalsmarka I Huseierforening

Heggedalsmarka Huseierforening - org.nr. 987687568 - består av 197 boligenheter. Alle er selveierboliger.

Felleskostnader pr. boenhet er p.t. 1 000 kroner per måned.

Det faktureres 4 000 kroner hver 4.måned.

Total kostnad er 12 000 kroner per år.

Felleskostnader inkluderer:

- TV/Internett fra Telia
- Snøbrøyting og strøing
- Kostnader ved dugnader
- Vedlikehold fellesområder, felles søppelanlegg (ikke renovasjon), garasjer m.m

Eierskiftegebyr: Kr. 3 000,-

Vi oppfordrer alle til å lese og gjøre seg kjent med vedlagt informasjon. Vennligst konferer megler ved spørsmål.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Heggedalsmarka I Huseierforening

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 358 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:

3203/79/358:

07.07.1978 - Dokumentnr: 11072 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3203 Gnr:79 Bnr:267

01.01.2020 - Dokumentnr: 1203307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0220 Gnr:79 Bnr:358

01.01.2024 - Dokumentnr: 104339 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:358

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler rekkehus.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.12.1977.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra offentlig vei via privat stikkvei og tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 13.06.2023

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-oppdatert_26.06.2024.pdf

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 0220173C

Navn Heggedalsmarka

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.06.1977

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/496/173C_bestemmelser.pdf

Delareal 189 m

Formål Konsentrert småhusbebyggelse

Feltnavn F

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 0220173C1

Navn Beb.plan Heggedalsmarka

Plantype Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.03.1977

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt

for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysning i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

122 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 983 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 986 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem

årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Alle visninger inkluderes i provisjonen. Dere faktureres kun for overtagelsen.

6 385 Elerskiftegebyr betales av selger HVIS dette praktiseres i huseierforeningen.

19 900 Etablering og tilretteleggingsgebyr inkl. formueskadedekning.

4 500 Innhenting av info fra forretningsfører

4 500 Kommunale opplysninger Asker kommune

21 900 Markedspakke II - alle foto/interiørveil./Stor FINN annonse/egen markeds kampanje med mer.

7 500 Oppgjørskostnad inkludert inneståelse til

kjøpers bank.

3 500 Utsatt fakturering - alle kostnader trekkes etter salg

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Odd André Engh

Eiendomsmegler MNEF / Partner

odd.andre.engh@aktiv.no

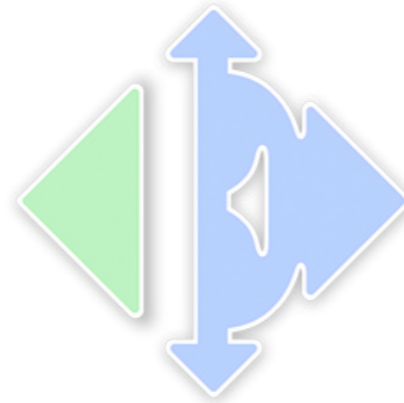
Tlf: 900 44 917

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

Salgsoppgavedato

19.03.2025

Rekkehus (vertikaldelt)
H. Stordalens vei 41
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 13/03/2025

Asker Bygg og Eiendom AS

3474 Åros

91742811

askerbyggeiendom@gmail.com



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 358
Hjemmelshaver:	Gunvor Jacobsen Kjelsvik (dødsbo)
Seksjonsnr:	
Festnr:	
Andelsnr:	
Tomt:	188 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat stikkvei fra kommunal vei
Vann:	Kommunal
Avløp:	Kommunal
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	1979

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	28.02.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det var overskyet og ca. -4 grader Celsius. Det var noe snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Ellers ingen store hindringer på befaringdagen. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. . *Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskillere og utvendige trapper.
Oppdragsgiver:	Sigmund Jacobsen (sønn)
Tilstede under befaringen:	
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3

OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt i område med spredt rekkehusbebyggelse. Lekeplasser i nærhet. Kort vei til Heggedal sentrum med butikker, cafeer, togforbindelse.

OM BYGGEMETODEN:

Vertikaldelt rekkehus oppført med støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betong. Etasjeskillere i tre over grunnmur. Bindingsverk i tre med liggende kledning. Antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon teknet med asfaltshingel. Renner og nedløp i plastbelagt stål.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i grei stand ihht alder. Det må påregnes oppgradering/utskiftninger i tiden som kommer. Eldre boliger har naturligvis store avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader ihht standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Bruken av boliger i dag sammenlignet med tidligere bruk er drastisk endret med tanke på innvendig fuktproduksjon (økt bruk av våtrom osv) noe som stiller strengere krav til god ventilering/utlufting for å hindre skader som følge av dette. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

OPPVARMING:
Lukket ildsted i stue 1.etg og i kjeller
Varmekabler på bad
Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er hentet fra PropCloud. Fremlagte kvitteringer for arbeid på bad og kjøkken. Megleropplysninger/kommunale dokumenter/tegninger er ikke fremlagt for gjennomgang.

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

VEGGER: Malte slette flater, tapet og fliser på bad, eldre våtromstapet på vaskerom og WC
HIMLING: Malte slette plater, trepanel
GULV: Parkett, flislagt bad, øvrige rom med beleg. Kjellergulv i betong malt og ubehandlet.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

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. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner og etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Retningsavvik kan/vil forekomme på eldre trekonstruksjoner.

-Det er påvist sprekker i yttervegger i flere rom i 2 etg. Dette kan indikere bevegelse i konstruksjonen. Årsak ikke videre vurdert.

Viktig å merke seg at dette er en eldre bolig med behov for modernisering/oppgradering/vedlikehold.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Huseby kjøkken nytt i 1996
- Bad fra 2004

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Kjeller	50				24	26
1.etg	52			12*	52	
2.etg	51				47	4
SUM BYGNING	153			12*	123	30
SUM BRA	153					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Garasjeplass (felles rekke)		14				
Utvendig bod		4				
SUM BYGNING		28				
SUM BRA		28				

BRA-i:

Kjeller:
 Disponibelt rom, bod/lager
 1.etg:
 Entrè, WC, vaskerom, stue og kjøkken
 2.etg:
 4 soverom, bad og 2 boder

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealmålingen er utført med laser. Areal er kontrollmålt i ArchiCad 26.
 Rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

*Terrasse mot VEST kan ha areal avvik grunnet snø på bakkeplan. Terrasse ved inngangspartiet er ikke målt grunnet snødekt mark.

GARASJE / UTHUS:

-Garasje plass i felles garasjerekke. Oppført i trekonstruksjon. Pulttak teknet med asfaltbelegg. Manuell vippeport. Asfaltert dekke. Det er påvist hull i gipsplater mot naboparkering. Ikke videre tilstandsvurdert. (Garasje har vært utleid over flere år)

-Bod (felles bygg med nabo) utenfor inngangsparti oppført på støpt såle av betong. Reisverk og tak i trekonstruksjon. Teknet med asfaltshingel.

*Uteboden/ taket har forskjøvet seg vekk fra husveggen, man kan tydelig se at takkonstruksjonen har mistet feste til vegg. Vegg på boden er ute av lodd. Det er gjort forsøk på å stabilisere og forsterke området. Ukjent alder for skaden. Ikke videre vurdert.

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

13/03/2025



Geir A.B. Randen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Grunnmur og fundamenter i betong. Det var kun stedvis mulig å påvise grunnmursplast rundt boligen.

*Det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er redusert grunnet fasadeplater som ligger inntil grunnmur/grunnen.

Byggegrunn er ikke verifisert av takstmann og kan ikke kontrolleres uten geotekniske undersøkelser.

Merknader:

-En skal være oppmerksom på at drenering er en bygningsdel som har naturlig aldersmessig slitasje med en forventet levetid. Videre den begrensnig at selve dreneringen/fuktsikring ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke mulig å vurdere dreneringen/fuktsikring med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktigelse.

-Fundamentering er ikke vurdert da den ligger stedvis under bakkenivå og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

-Det er påvist tegn til grunnmursplast rundt lyskasse til kjeller. Denne er ikke fagmessig avsluttet og det kan forekomme fuktvandring mellom grunnmur og grunnmursplast.

-Det er påvist mindre saltutslag i mur mot NORDØST.

Forventet tid for utskiftning av fuktsikring og drenering er ca. 30 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

(*En evt. utbedring av drenering/fuktsikring må gjøres i fellesskap med naboer.)

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Eventuell fall mot grunnmur/flat tomt kan skape unødig fuktbelastning mot grunnmur og fuktsikring. Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet dersom dette fysisk lar seg løse.(TEK 17)

Merknader:

TGIU er valgt grunnet snømengder på befaringsdagen som gjør inspeksjon umulig.

2. Yttervegger**TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Yttervegger oppført med bindingsverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav.

Merknader:

-Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

- Det er påvist lufting i nedkant av kledning. Ikke mulig å påvise kontinuerlig lufting bak kledning i hele veggens høyde/lengde. Lufting er viktig for å forhindre fukt og råteskader.

-Det er påvist tørkesprekker og generell værslitasje på deler av kledningen.

-Vedlikehold/utskiftning må forventes

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskiftning av trekledning er 40-60 år.

TG 2:

Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen

3. Vinduer og ytterdører**TG 2** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre med isolerglass hovedsakelig fra byggeår. (vinduer i 1.etg nye glass fra 2016) Ytterdør med glassfelt. (2009)

Merknader:

-Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.

-Stedvis avflassing av overflatebehandling

-Vedlikehold/utbedring må påregnes.

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

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

Utskiftning/vedlikehold: Normal tid før utskiftning av tredør er 30 - 50 år.

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

TG 2:

Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.

4. Tak**TG 1** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

Takkonstruksjon i tre.

Merknader:

Takkonstruksjon er inspisert fra innside kaldtloft og fra bakkeplan på utsiden.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

-Det er påvist eldre fuktskjolder i enkelte taksperrer.

*Se punkt 4.2

TG 3 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra byggeår

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak av finerplater antatt fra byggeår. Yttertekking med asfaltshingel.

Det er ikke påvist snøfangere på takflaten. (Avvik ihht NS 3600:2018)

*Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned der personer og husdyr kan oppholde seg. Steder som skal sikres, er alle arealer inntil byggverket.

**Fra et faglig perspektiv så kan det opplyses om at takras forekommer svært sjelden fra denne type vinkel/yttertekking, men muligheten kan likevel være til stede.

Merknader:

-Takkonstruksjon/undertak er kun besiktiget fra bakkeplan og fra innside kaldtloft. Det er ikke tilgang til å inspisere konstruksjon i sin helhet utover det som ble foretatt.

-Det er påvist luftespalte i raft, samt 2 luftehull i møne.

-Undertaksplater med påvist en del svertesopp. (Det kan se ut til at det er utført tiltak for å utbedre lufting på kaldtloftet etter byggeåret. Dette kan ikke verifiseres 100%)

-Det ble påvist forhøyet fuktinnhold/fuktgjennomtrengning i undertak ved pipe. Bør utbedres/kontrolleres nærmere. (*Hjemmelshaver opplyser om at det er foretatt utbedring av lekkasje rundt pipe ved tidligere anledning. Usikker på årstall)

-Noe mosegrodd på shingel

*Forventet tid for utskiftning på asfaltshingel er 20-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet tid for utskiftning er oppnådd. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn.

TG 3:

Settes grunnet påvist fukt i undertak ved pipe.

*Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring. Ytterligere kostander kan påløpe.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Kaldtloft inspisert med adkomst via luke med stige. Det er delvis gangbart gulv på kaldtloft.

Merknader:

-Kaldtloft fremstår luftig og ventilert på befaringsdagen.

-Svertesopp i undertaksplater.

-Gjennomføringer og fukt skjolder er beskrevet under punkt 4.2.

*Det ser ut til at lufting er utbedret etter byggeår med luftespalte i møne og lekter/papp i raft.

TG 2:

Spør av mus/muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018)

Svertesopp i undertaksplater.

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Terrasseplattning på bakkeplan i trekonstruksjon mot ØST ved inngangspartiet og i hage mot VEST.

Merknader:

TGIU er valgt grunnet snømengder på befaringsdagen som gjør inspeksjon umulig.

7. Våtrom

7.1 Bad

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2004 med flislagte vegger og trepanel i himling.

60 cm innredning med vask og ett-greps armatur

Speilskap på vegg

Vegghengt WC

Frittstående badekar med dusjløsning

Naturlig avtrekk med ventil i himling, spalte under dør.

Merknader:

-Baderom med normal bruksslitasje.

-Det ble påvist riss i overflate på vasken, samt svelling i innredningen. Innredning er ugunstig plassert og er ikke beskyttet for direkte fuktpåkjenning ved bruk av dusjen. Tiltak bør utføres.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

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

TG 2:

Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Svelling i skapinnredning.

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det er påvist membranoppkant ved dørterskel på 25 mm. Bruksvann ledes direkte i sluk via badekar. Fall på gulv ihht eldre krav. Lekkasjesikkerhet ansett som tilfredsstillende.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

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

Sluk i plast.

Merknader:

- Det er fremlagt dokumentasjon på rehabilitering av våtrommet.
- Det er beskrevet i FDV at det er benyttet smøremembran på vegger. Membranduk på gulv. Membran er ikke verifisert under klemring i sluket. Dette skyldes slukets oppbygging.
- Det ble foretatt søk etter fukt og visuell sjekk via hullboring i vegg i tilstøtende rom mot våtsone i badekar.(soverom) Ingen tegn til fukt på befaringsdagen.

*Det er i hovedsak veggene/ gulvet i våtsonen som er mest utsatt for fuktighet. Spesielt utsatt er dusjniser og dusjing i badekar hvor vegger og gulv blir utsatt for påkjenninger av fuktighet jevnlig. Det vil da være veggene/ gulvet i dusjnisen som er mest aktuelt å foreta hulltaking i (spesielt vegg med dusjarmatur). Selv om det er gjennomført hulltaking og det ikke er funnet fukt, vil/ kan det allikevel være fare for fukt i konstruksjonen. Boring av et 73 mm hull gir en begrenset adkomst til konstruksjonen med begrensede kontrollmuligheter.

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Forventet tid for utskiftning nærmer seg/har passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

7.2 Vaskerom**TG 2** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom med overflater antatt fra byggeår. Våtromstapet på vegger. Malte plater i himling. Vegghengt vask. Opplegg for vaskemaskin. Ventil i vegg med naturlig avtrekk

Merknader:

Man må forvente oppgradering av rommet grunnet alder/slitasje.

TG 2:

Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

Alder og slitasje.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Gulvbelegg antatt fra byggeår.

Merknader:

Det er påvist fall mot sluk på tilfeldige plasser. Vannpåkjenning kun ved f.eks drypptørk av klær. (ingen krav til fall på gulv ved oppføringstidspunktet)

Normal tid før utskiftning av belegg er 10-30 år. (Levetidstabeller byggforskseriens detaljblad 700.320)

TG 2:

Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra byggeår

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Kun våtsone på gulv, samt området rundt vask på vegg.

Merknader:

-Det er svært liten/ingen fuktpåkjenning på overflater.

-Det er påvist belegg klemt ned i sluk.

-Det er påvist eldre fuktskjolder i himlingsplater under vaskerommet. Det ble fuktmålt i tilstøtende bjelker uten tegn til forhøyede verdier. For ytterligere inspeksjon så må det utføres åpninger i konstruksjonen. Dette gjøres ikke ved en tilstandbefaring. Avvik kan derfor forekomme.

Forventet levetid vinylbelegg er 10-30 år

TG 2:

Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer. Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid.

Forventet levetid for membran på gulv har passert.

Usikkerhet rundt fuktskjolder i himling. Utvidet sjekk kan anbefales.

8. Kjøkken**8.1 Kjøkken****TG 2** 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

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

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

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Huseby kjøkken fra 1996 med profilerte fronter. Benkeplate i laminert spon med nedfelt vak og keramisk platetopp. Integrrert oppvaskmaskin og stekeovn. Frittstående kjøøl-/fryseskap. Ventilator i veggskap med direkte avkast.

*Det er ikke etablert komfyrvakt eller lekkasjestopper på kjøkkenet. Anbefales etablert.

Merknader:

Kjøkkenet med normal bruksslitasje.

-Det er påvist eldre fuktskader i parkett ved kjøleskap.

-Ventilator har begrenset avtrekk på trinn 1, testet med ark. Vedlikehold/ utskiftning må forventes.

TG 2:

Eldre fuktskader i gulv på kjøkkenet.

9. Rom under terreng**9.1 Kjeller****TG 2** 9.1.1 Veggene og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

2 vegger i kjeller grenser mot terreng. Vegger i kjeller med synlig betong mot NORD, utlektet vegger med trepanel. Himlinger med malte plater.

Høyde i kjeller er målt til 200-202 cm. opprettholder minstekrav til takhøyde og er målbart, men ingen rom er ment/godkjent for varig opphold grunnet dagslysforhold.

Merknader:

-Det er påvist mindre saltutslag i vegg mot ØST. Dette kan indikere noe fuktvanding i konstruksjonen. Det ble målt 19,7 vektprosent med pigger i bunnsvill. Dersom treverk har en fuktprosent over 18% over tid, så kan dette føre til fuktskader med fare for sopp og råtedannelse.

-Vegger mot terreng er delvis utlektet. Det er påvist dampsperre i denne veggen. Dette er ikke en anbefalt løsning, men ble til tider brukt når plasten virkelig inntok boligbyggingen på -70 tallet. Dette har vist seg i senere tid å være en dårlig løsning. Det er fare for at fukt "sperras" inne i vegg og kan skape grobunn for fukt og råteskader.

*Ved kun isolering av vegger på innside så vil man flytte duggpunktet lenger inn i veggen med fare for kondensering, som igjen kan føre til fuktproblematikk.

TG 2:

Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader. (avvik ihht NS 3600:2018)
Ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Gulv i kjeller med malt betong og ubehandlet betong

Merknader:

-Synlige sprekker i betonggulvet, kan antyde at det har vært bevegelse i konstruksjonen.

TG 2:

Sprekker i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Rom i kjeller med naturlig avtrekk/tilluft via 1 åpningsbart vindu og lufteventiler i vegger.

*Rom i kjeller er ikke godkjent for varig opphold grunnet dagslys forhold.

Merknader:

TG 2:

Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018)

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalventiler i vinduer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

10. VVS**TG 1** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluke og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Vannrør i kobber, avløpsrør og sluk i plast.

Merknader:

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

-Stoppekran i kjeller er ikke mulig å teste da den er forhindret av trevegg/panelbord. Utsparring i vegg/panelbord bør foretas

-Stakeluke i kjeller

-Vegghengt WC på bad er ikke utført med drensopalte mot gulv. (Kravet kom først i 2010) Det er forbundet med en viss risiko at vanninstallasjoner er plassert i vegg uten noen form for lekkasjesikring/muligheter for å avdekke evt lekkasjer.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år

Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Bereder plassert på WC. Synlig rør fra sikkerhetsventil er ført inn på vaskerom med sluk i gulvet.

Merknader:

Forventet levetid for bereder i rustfritt stål er 15-30 år. Anbefalt brukstid er 20 år.

TG 2:

Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon)

(Korrosjon innvendig i bereder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Oppdragsgiver har opplyst om at det ikke finnes nedgravd oljetank på eiendommen

TG 2 10.5 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig avtrekk og tilluft via spalventiler i enkelte vinduer, samt ventiler i enkelte yttervegger

*Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Merknader:

*Boligen virket greit ventilert på befaringdagen og er bygget etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Det kan likevel ikke sammenlignes med dagens strenge krav til inneklime og ventilering.

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

*For bedring av ventilasjon i oppholdsrom, så kan det ettermonteres klaffventiler/miniventilasjon i yttervegger.

TG 2:

Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

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

Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entrè.

*Oppdragsgiver har begrenset med informasjon da de ikke har bodd i boligen på mange år.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell kontroll av el-anlegg.

-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.

-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.

-Samsvarserklæring for bytte av måler inne i sikringskapet. Ellers ingen andre opplysninger.

*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak. Det anbefales å få utført en utvidet el-kontroll dersom det er mer enn 5 år siden boligen hadde tilsyn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Tegninger er fremvist i etterkant av befaringen. Det er kun mindre avvik på plan i kjeller ihht originale tegninger.

-Rekkverk i trapp har større åpning enn 10 cm mellom horisontale spiler, manglende håndløper på 1 side ned til kjeller.

Dette er avvik ihht dagens forskrifter.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

-Forhold som terrengfall vekk fra grunnmur/fundament, tak og terrasser bør undersøkes, da disse ikke var mulig å inspisere grunnet snø på befaringdagen.

*Tak inspiseres kun fra bakkeplan/innside loft ihht retningslinter/ HMS

-Uteboden/ taket har forskjøvet seg vekk fra husveggen, man kan tydelig se at takkonstruksjonen har mistet feste til vegg. Vegg på boden er ute av lodd. Det er gjort forsøk på å stabilisere og forsterke området. Ukjent alder for skaden.

Ikke videre vurdert. Bør holdes under oppsyn.

-Lyskasse utenfor vindu til kjeller har behov for utbedring

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet Forventet tid for utskiftning av drenering/fuktsikring nærmer seg/har passert. Bygningsdelen bør holdes under oppsyn. (*En evt. utbedring av drenering/fuktsikring må gjøres i fellesskap med naboer.)
2.1	Yttervegger Settes på bakgrunn av tørkesprekker og alder/slitasje på kledningen
3.1	Vinduer og ytterdører Settes grunnet alder og slitasje på vinduer /dører. Utskiftning bør vurderes på de eldste vinduene.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging) Spor av mus/muselort på kaldtloftet (avvik ihht NS 3600:2018) Svertesopp i undertaksplater.
7.1.1	Bad Overflate vegger og himling Naturlig avtrekk på våtrom er ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Svelling i skapinnredning.
7.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk Forventet tid for utskiftning nærmer seg/har passert. Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
7.2.1	Vaskerom Overflate vegger og himling Naturlig avtrekk på våtrom ansett som avvik ihht NS 3600:2018. Alder og slitasje.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv Forventet levetid nærmer seg/er oppnådd.
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk Manglende mansjetter rundt rørgjennomføringer. Materialets egenskaper på vegger vil trolig ikke tåle en direkte fuktpåkjenning over tid. Forventet levetid for membran på gulv har passert. Usikkerhet rundt fuktskjolder i himling. Utvidet sjekk kan anbefales.
8.1	Kjøkken Kjøkken Eldre fuktskader i gulv på kjøkken.
9.1.1	Kjeller Veggenes og himlingens overflater Velges da det er påvist forhøyede fuktverdier med fare for fukt og råteskader.(avvik ihht NS 3600:2018) Ytterligere undersøkelser bør foretas.
9.1.2	Kjeller Gulvets overflate Sprekker i gulv er ansett som avvik ihht NS 3600:2018
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon Settes på bakgrunn av forhøyede fuktverdier i vegg under terreng, med fare for fuktskader. (Avvik ihht NS 3600:2018) *Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
10.2	Varmtvannsbereeder Forventet levetid er oppnådd. (kan likevel ha flere år igjen med god funksjon) (Korrosjon innvendig i bereeder er avhengig av vannets oksygen og kloridinnhold. Varmeelement har kortere levetid enn selve berederen.)
10.5	Ventilasjon Naturlig avtrekk på toalettrom. (avvik NS 3600:2018)

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen) Settes grunnet påvist fukt i undertak ved pipe. *Kostnadsvurdering er kun ment som en lokal utbedring. Ytterligere kostander kan påløpe. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 10.000.- og 25.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Asker	
Oppdragsnr.	
1110250028	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Merethe Kjelsvik Prinos	Sigmund Jacobsen
Gateadresse	
H. Stordalens vei 41	
Poststed	Postnr
HEGGEDAL	1389
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn Gunvor Jacobsen Kjelsvik	
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn Sigmund Jacobsen	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Initialer selger: AMKP, SJ

1

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Initialer selger: AMKP, SJ

2

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Merethe Prinos	3a33b37540d8bcb4dc4054 5f1bdd3760977388dd	05.03.2025 21:25:14 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sigmund Jacobsen	a915b5ce69186901a202d24 875756783ff7b69aa	06.03.2025 14:33:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1110250028

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

Nabolagsprofil

H. Stordalens vei 41 - Nabolaget Heggedalsmarka/Kistefoss - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

H. Stordalens vei Linje 285, 286, 295, 296	2 min	0.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	20 min	1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min	29.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	16 min	1.3 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	15 min	1.1 km
Asker videregående skole 486 elever	10 min	6.5 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min	7.1 km

Ladepunkt for el-bil

Heggedalskogen 15 Åsmund Øiestad 16 min

«Perfekt for etablerte barnefamilier»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

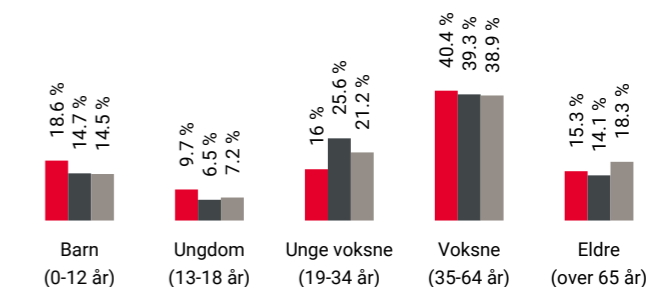


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Heggedalsmarka/Kistefoss	1 483	561
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager

Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	2 min	0.2 km
Heggedalskogen barnehage Friluft (3-5 ...) 14 barn	4 min	0.3 km
Vikingjordet bhg - idrettsavd. (3-4 år) 12 barn	16 min	1.2 km


Dagligvare


Kiwi Heggedal	16 min	
Coop Extra Heggedal PostNord	16 min	1.3 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

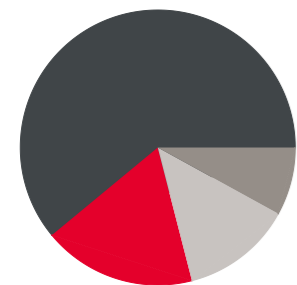
 Støynivået
Lite støynivå 89/100





 Gateparkering
Lett 86/100

Sport





-  Heggedalsmarka ballplass 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Heggedalskogen ballbinge 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Feel24 Heggedal 16 min 
-  Actic Slemmestad 6 min 

Boligmasse

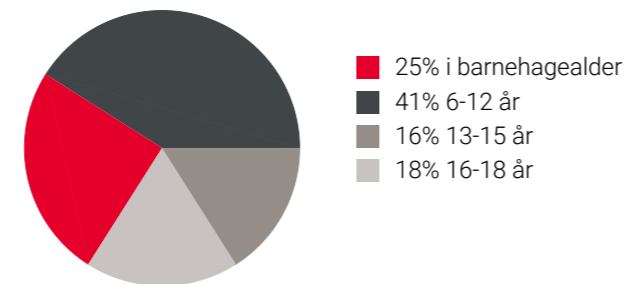


-  18% enebolig
-  61% rekkehus
-  8% blokk
-  13% annet

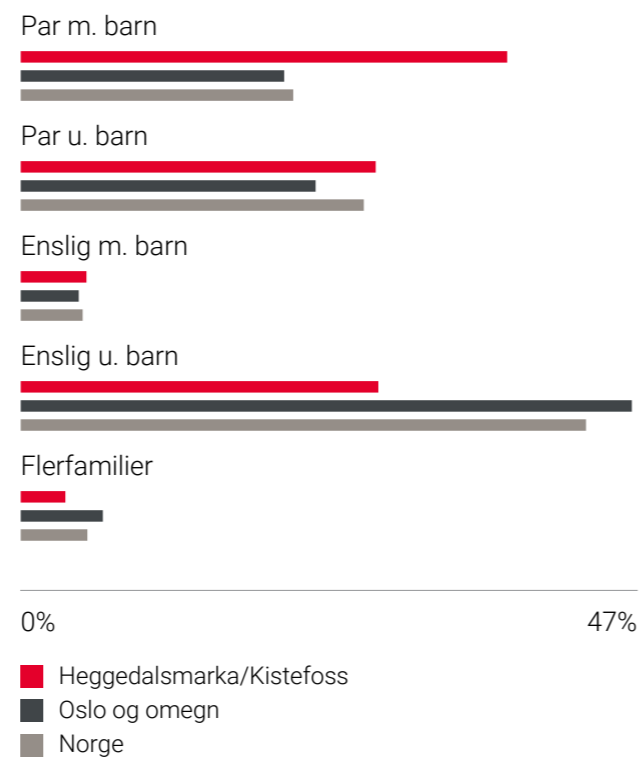
Varer/Tjenester

-  Rortunet Senter 6 min 
-  Vitusapotek Heggedal 19 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

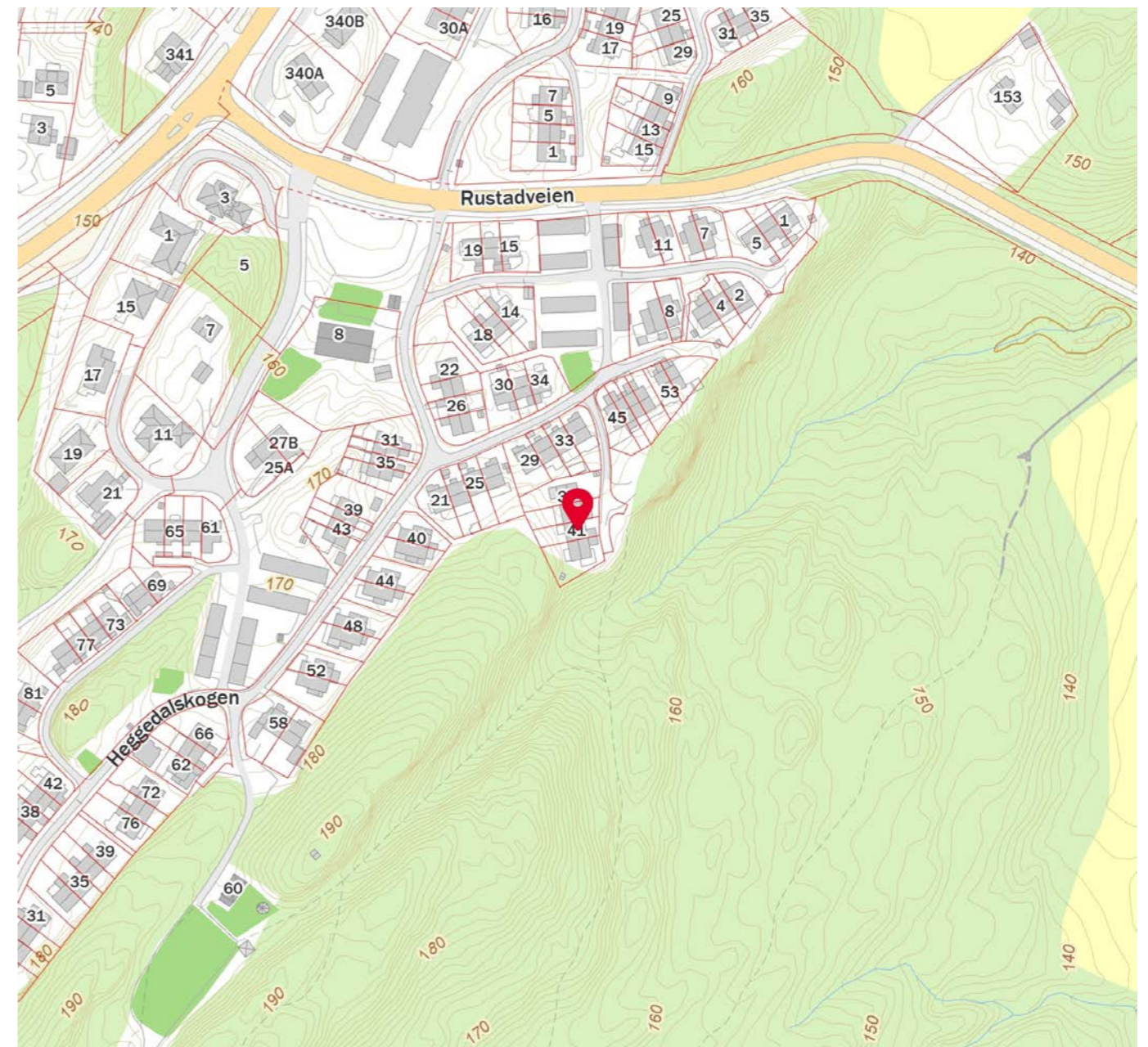
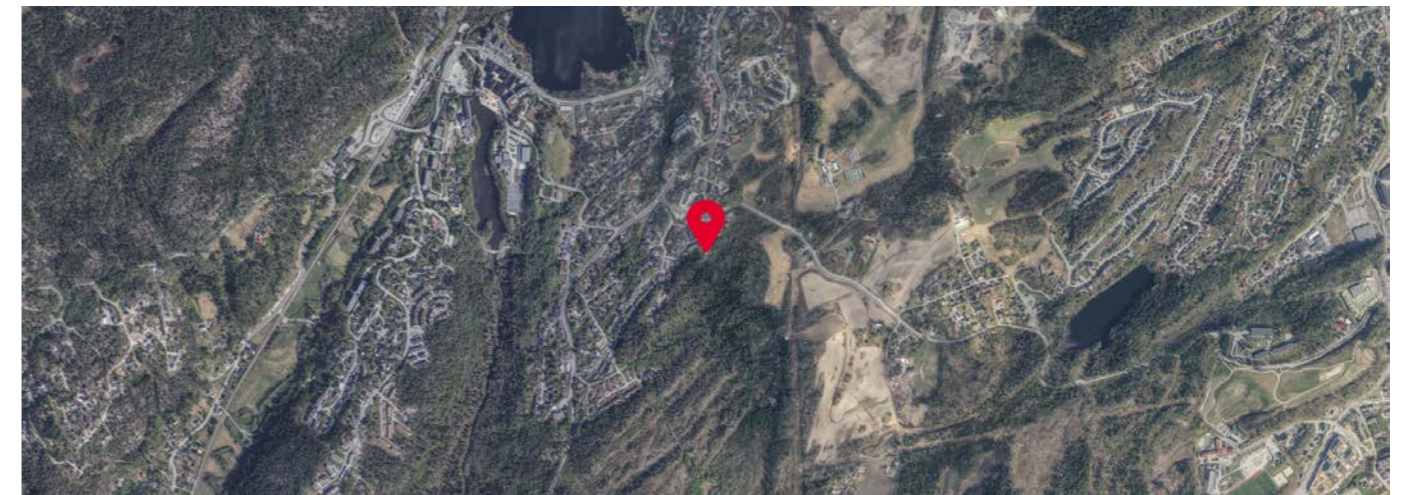


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I HEGGEDALSMARKA HUSEIERFORENING

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Heggedalsmarka huseierforening **tirsdag 23. april 2023 kl. 1900, i kantinen på Hovedgården ungdomsskole.**

Agenda:

1. Generalforsamlingen åpnes av huseierforeningens styreleder
2. Valg av møteleder, referent og personer til signering av protokoll
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Årsmelding for driftsåret 2023
5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2023
6. Kontingent
7. Godkjenning av planer og budsjett for driftsåret 2024
8. Valg av nytt styre og revisor
9. Eventuelt innkomne saker

Styret



Sakspapirer ordinær generalforsamling Heggedalsmarka huseierforening 23. april 2024

Punkt 4: Årsmelding for driftsåret 2023

2023 har vært hva vi kan kalle ett normalt driftsår. Totalt har det i perioden vært gjennomført 9 styremøter.

Julegranen ble tent på tradisjonelt vis første søndag i advent dvs. 03.12.2023, med gang rundt juletreet og utdeling av gløgg, pepperkaker og godteposer.

4.1 El-bil ladesystem

Ladesystemet fungerer stort sett etter hensikten. Til nå er det installert ca. 80 ladere i garasjene og antallet er stadig økende. Det gamle systemet (Boretstad) ble utfaset sommeren 2023 og det ble oppgradert til ett nytt system. Denne oppgraderingen gjør at de laderne som allerede er innstallert og nye som skal innstalleres fungerer sammen.

4.2 Fellesgarasjen

Arbeidet med utbedring ble utsatt i 2023, noe av grunnen til dette var tid og det har også vært diskutert i styret om det heller er hensiktsmessig å ta en stor oppgradering samtidig. Det vil si at det vedlikeholds arbeidet som ble anbefalt i 2023 gjøres samtidig som den større oppgraderingen i 2025. Dette vil være noe kostnadsbesparende. Økning av lån i en tid med høy rente spilte også en rolle i valget av å utsette dette.

4.3 Avfallsanlegg

Huseierforeningen har fortsatt vedlikeholdsavtalen med Kraftek AS, som innbefatter rengjøring og vedlikehold av avfallsløsningene. Kraftek AS inspiserer anleggene og tilbakemelder når det er behov for reparasjoner. Det ble gjennomført inspeksjon av anleggene høsten 2023 uten store vedlikeholdsbehov. Det blir byttet noen deler ved hver service, noe som gjør at beholderne holder lenger. Styret er fornøyd med Kraftek som leverandør av vedlikeholdstjenester og ønsker å fortsette med denne avtalen.

Det er stadig problemer med at avfallsanlegget i MLV fylles og at det blir satt søppel utenfor anlegget. Styret har vært i kontakt med kommunen i forhold til ekstra tømning, dette er ikke mulig. Det er kommet en del forslag til løsning på Facebook siden til huseierforeningen. En løsning vil være å låse anlegget slik at ikke andre kaster søppel der, da dette er noe som skjer. En utfordring med dette slik styret ser det vil være at de som allerede setter søppel utenfor anlegget vil fortsette å gjøre det hvis de for eksempel har glemt nøkkel osv. Forslag fra styret er at dette er noe som prøves ut, så ser vi hvordan det fungerer. Forslag som kameraovervåking og bøter etc er ikke noe som er gjennomførbart i praksis.

Som vanlig vil styret henstille til alle å sørge for god kildesortering. Vi er helt avhengig av det for at renovasjonen skal fungere. Informasjon om kildesortering er tilgjengelig på Asker kommunes hjemmesider.

Punkt 5: Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2023

Regnskapet vil bli gjennomgått på generalforsamlingen.

4.5 Asfaltering

Det ble utført noe asfaltering i 2023. Dette var primært reoperasjon av hull rundt på vårt område samt en del asfaltering i Marklundveien som ikke ble utført i 2022

4.6 Informasjon til huseierne

Vi ønsker så langt det er mulig å kommunisere elektronisk med våre medlemmer for å spare penger, miljø og tid.

Vi har følgende kommunikasjonskanaler til våre medlemmer. Det er viktig at vi har oppdatert kontaktinformasjon til medlemmene slik at informasjon kommer frem.

- Vår egen hjemmeside www.heggedalsmarka.no
- Facebook
- SMS
- Epost

Regnskap 2023

Driftsinntekter		Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Avvik
3001	Årskontingent	2 367 359,00	2 367 359,00	2 364 000,00	3 359,00
3002	Garasjeleie	19 200,00	19 200,00	19 200,00	0
3004	Annet/Eierskifte	30 000,00	27 881,33	30 000,00	- 2 118,67
3005	Forsikring firemannsboliger	87 000,00	87 000,00	0	87 000,00
3006	Diverse inntekter (Garasjeportåpner, nøkkel fellesgarasje)	2 000,00	1 924,00	1 300,00	624
3900	Annen driftsrelatert inntekt	3 318,00	3 318,00	5 082,00	- 1 764,00
Sum driftsinntekter		2 508 877,00	2 506 682,33	2 419 582,00	87 100,33
Driftskostnader		Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Endring
5002	Styrehonorar	- 125 000,00	- 125 001,19	- 125 000,00	- 1,19
5401	Arbeidsgiveravgift	- 17 625,00	- 17 625,00	- 17 625,00	0
5501	Sosiale kostnader	0	0	- 5 000,00	5 000,00
6340	Strøm garasjer	- 400 000,00	- 380 433,13	- 400 000,00	19 566,87
6342	Refusjon strøm el.bil lading	390 000,00	371 602,57	390 000,00	- 18 397,43
6343	Arvato/Kolstad/Telia fakt. ifm strømvalesing el.biler	- 30 000,00	- 15 323,20	- 30 000,00	14 676,80
6500	Verktøy og utstyr	0	- 3 065,49	0	- 3 065,49
6553	Programvare	- 22 000,00	- 21 479,00	- 19 000,00	- 2 479,00
6560	Bedriftens forbruksmaterieell (ikke kontorrekvisita)	0	0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	-150 000	0	0	0
6610	Vedlikehold garasjer	- 3 000,00	- 2 960,00	- 900 000,00	897 040,00
6613	Måking/dugnad	- 450 000,00	- 438 438,00	- 400 000,00	- 38 438,00
6614	Vedlikehold generelt	- 150 000,00	- 147 262,40	- 200 000,00	52 737,60
6615	Vedlikehold ekstraordinært	0	0	- 350 000,00	350 000,00
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	0	- 5 000,00	5 000,00
6701	Revisjonshonorar	- 1 000,00	- 1 000,00	- 1 000,00	0
6790	Faktura- og inkassotjenester	- 25 000,00	- 23 011,42	- 25 000,00	1 988,58
6791	Andre eksterne arbeidstimer	0	0	0	0

	(Fremmedytelse), opplysningspliktig				
6795	Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig	0	0	0	0
6820	Trykksak	0	0	- 6 000,00	6 000,00
6890	Annen kontorkostnad	- 2 000,00	- 1 370,00	- 2 000,00	630
6901	Telefon- og mobilabonnement	- 4 000,00	- 3 190,92	0	- 3 190,92
6907	Internett og annen data- og telekommunikasjon	-1 200 000,00	-1 116 957,84	-1 098 000,00	- 18 957,84
7410	Kontingent, uten skattefradrag	- 2 900,00	- 2 900,00	- 2 900,00	0
7420	Gave, med skattefradrag	0	- 360,00	0	- 360,00
7510	Forsikring firemannsboliger	- 96 570,00	- 96 570,00	- 96 570,00	0
7515	Gjensidige kundeutbytte	15 000,00	15 620,00	0	15 620,00
7520	Forsikring garasjer	- 57 705,00	- 57 705,00	- 57 705,00	0
7740	Øreavrunding	0	0,78	0	0,78
7770	Bank- og kortgebyr	- 5 500,00	- 5 027,64	- 5 500,00	472,36
7798	Annen kostnad med skattefradrag	0	- 11 652,00	0	- 11 652,00
Sum driftskostnader		-2 337 300	-2 084 108,88	-3 356 300,00	1 272 191,12
Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Endring
8051	Renteinntekt bankinnskudd	17 000,00	17 282,72	5 000,00	282,72
8055	Renteinntekt kundefordringer	3 500,00	3 502,53	0	2,53
8151	Rentekostnad banklån	- 27 000,00	- 26 884,67	40 000,00	115,33
8179	Annen finanskostnad	-	- 1 109,27	0	- 1 109,27
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		- 6 500,00	- 7 208,69	45 000,00	- 708,69
Resultat		Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Endring
Sum resultat		165 077	415 364,76	- 891 718,00	1 358 582,76

Balanse

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2023	Endring	Utgående 31.12.2023
1500	Kundefordringer	9 315,78	6 642,22	15 958,00
1920	Brukskonto (16203130469)	236 189,84	- 98 263,67	137 926,17
1920	Sparekonto (16201462669)	715 594,53	17 273,28	732 867,81
1920	Sparekonto 2 (15037444267)	391,24	9,44	400,68
1	Eiendeler	961 491,39	- 74 338,73	887 152,66
2050	Annen egenkapital	- 245 105,33	- 415 364,76	- 660 470,09
	Sum egenkapital (2000-2099)	- 245 105,33	- 415 364,76	- 660 470,09
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	- 493 770,56	304 802,48	- 188 968,08
2400	Leverandørgjeld	- 178 501,50	167 878,01	- 10 623,49
2600	Forskuddstrekk (skatt på lønn)	- 32 364,00	17 023,00	- 15 341,00
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	- 11 750,00	0	- 11 750,00
	Sum gjeld (2100-2999)	- 716 386,06	489 703,49	- 226 682,57
2	Egenkapital og gjeld	- 961 491,39	74 338,73	- 887 152,66
	Udisponert resultat	0	0	0
Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2024	Endring	Utgående 31.12.2024
1841,50283	Kundefordringer	885 162,34	6 642,22	836 320,21
1852,45146	Brukskonto (16203130469)	1 052 017,60	- 98 263,68	996 806,60

Oppsummert for 2023:

Driftsinntekter kr. 2 508 877,00, driftsutgifter kr. 2 193.800,- Resultatet og overskuddet for 2023 var på kr. 415 364,76. Overskuddet settes av til egenkapital.

Det fleste kostnadene i 2023 avviker ikke vesentlig fra budsjettet for 2023, med unntak av budsjettet vedlikehold garasjer på 900.000,- og budsjettet med vedlikehold generelt på 350.000,- Her skyldes avviket at det ikke er gjort en større oppgradering av fellesgarasjen i 2023.

Konto 5002 - Styrehonorarer er på samme nivå som tidligere år.

Konto 6907 – Datakommunikasjon: Telia økte prisene sine siste termin 2023

Konto 6613 – Noe høyere måke og strø kostnader i 2023 enn budsjettet.

Konto 6614 – generelt vedlikehold på kr. 147.262 gjelder vask og vedlikehold av avfallsbrønner og asfaltering.

Pr 31.12.23 hadde Huseierforeningen lån i DNB på kr. 188.968,-
Innskudd i DNB var kr. 871.194,-
Åpne poster hos Norkred (kundefordringer) var pr 31.12 på kr. 15.958,-

Regnskapet er ført i regnskapsprogrammet Fiken av Maren Sofia Ødegård, og revidert av Margit Waalen. Godkjent 02.04.2024 uten bemerkninger.

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2023 godkjennes. Resultatet på kr. 415 364,76 settes av til egenkapital.

Punkt 6: Kontingent

Kontingenten ble økt i 2022 til Kr 4000 pr termin (3 terminer). Styret ser ikke behov for noe ytterligere økning i 2024.

Punkt 7: Gjennomgang av planer og budsjett for driftsåret 2023

7.2 Planlagte og/ eller nødvendige utgifter 2024

7.2.1 Service, vedlikehold og flytting av avfallsanlegg

Fjerning av 2 beholdere i H. Stordalensvei, tetting av brønn og plassering av nye papp og plast beholdere over bakken

7.2.2. Reparasjon av garasjetak i Marklundveien og H. StordalensVei

Utbedring av takpapp og takrenner i Marklundveien og H. Stordalens vei. Innhenting av priser for å utbedre dette er satt igang,

7.2.3. Vedlikehold / reperatur gjerde Marie Lillesethsvei mot Rustadveien

Dette gjerde får skader hver vinter pga snømåking. Innhenting av priser for å reparere dette er satt igang

7.2.4. Lekeplass ved Bjømen

Denne lekeplassen ble revet 2022. Styret ønsker å bygge opp noe der igjen. Det er satt av penger i budsjettet til dette.

Punkt 8. Valg av nytt styre

8.1 Oversikt over styret 2023/2024

Styreleder:	Kristian Guldhaug - tar ikke gjenvalg
Styremedlem:	Camilla Stene – ikke på valg
Styremedlem:	Bernhard Torbjørnsen – tar ikke gjenvalg
Styremedlem:	Vilde FossFuruheim – ikke på valg
Regnskapsansvarlig:	Maren Sofia Ødegård – ikke på valg
Revisor:	Margit Waalen

8.2 Forslag til nytt styre 2024/2025

Styremedlem	Hans Magnus Dahlen
Styremedlem:	Camilla Stene
Styremedlem:	Sara Christine Warholm
Styremedlem:	Vilde FossFuruheim
Regnskapsansvarlig:	Maren Sofia Ødegård (Frem til August 2024)
Regnskapsansvarlig:	Margit Waalen (Fra August 2024)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir fullmakt til det nye styret å konstituere seg etter generalforsamlingen.

Punkt 9. Inkomne saker

Ingen



MØTESEDEL OG FULLMAKT

Ordinær generalforsamling tirsdag 24. april 2023

Stemmeberettiget huseier:

Navn:	
Adresse:	

Ovennevnte huseier møter **ikke** selv på ordinær generalforsamling og gir

Navn:	
Adresse:	

fullmakt til å stemme på vegne av min husstand på ordinær generalforsamling.

Dersom stemmeberettiget huseier ikke oppgir noe navn i fullmakten, gjelder fullmakten for styrets leder.

Møteseddel/fullmakt leveres styret før åpning av generalforsamlingen.

Utklipp fra vedtektene:

«§4: GENERALFORSAMLINGEN

d. Avgjørelser på generalforsamlingen treffes normalt ved vanlig stemmeflertall, blant de tilstedeværende. Ved stemmelikhet har formann dobbel stemme. Hver boenhet har en stemme. Det er anledning til å møte med skriftlig fullmakt. Hver boenhet kan maksimalt ha med/ disponere tre fullmakter, i tillegg til sin egen stemme.»



REFERAT FRA GENERALFORSAMLING I HEGGEDALSMARKA HUSEIERFORENING

23.04.24

Tilstede fra styret:

Kristian Guldhaug (styreleder)

Bernhard Torbjørnsen (styremedlem)

Camilla Stene (styremedlem)

Vilde Foss-Furuheim (styremedlem)

Ikke tilstede: Maren Sofia Ødegaard (regnskapsansvarlig)

1. Generalforsamlingen åpnes av huseierforeningens styreleder

Styreleder åpnet generalforsamlingen. I tillegg til de fra styret møtte 16 beboere, totalt antall oppmøtte 20. Ingen fullmakter levert.

2. Valg av møteleder, referent og personer til signering av protokoll

Kristian Guldhaug ble valgt som møteleder og ordstyrer. Vilde Foss-Furuheim skriver referat, som signeres av Bjørg Fjeldstad og Christian Olsen.

3. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble godkjent. Det ble kommentert at det er ønskelig at referatet er «sendt ut elektronisk» (ikke bare «sendt ut») da det kan misforstås at det er kommet fysisk eksemplar i postkassen. Styret har notert navn og adr på noen som ønsker fysisk kopi av både innkalling og referat. Dersom det er flere som ønsker dette, bes det om at de

henvender seg til styret med informasjon om det. Som nevnt i punkt 4.5 Informasjon til huseiere sendes dette i all hovedsak elektronisk, både for å spare miljøet og kostnader for print.

4. Årsmelding for driftsåret 2023

Styret redegjorde for ulike aktiviteter gjennom driftsåret 2023. Viser til punkt 4.1-4-5 i innkallelsen for mer bakgrunnsinformasjon.

4.1 El-billadere

Oppgradering av anlegget ble billigere enn forventet. Ladesystemet fungerer stort sett som ønsket.

4.2 Fellesgarasjen

Arbeidet som ble utsatt i 2023 planlegges gjennomført sammen med arbeidet som skal gjennomføres i 2025. Innhenting av tilbud vil starte i løpet av høsten for å planlegge oppgraderingen, for å planlegge for neste år i forhold til budsjettet.

4.3 Avfallsanlegg

Det foregår fortløpende arbeid med å finne beste løsning på avfallsanleggene, spesielt med tanke på utfordringene i Marie Lilleseths vei etter at deler av H. Stordalens vei stengte. Det ble drøftet noen mulige løsninger; låsing av anlegget i MLV vil trolig ikke endre situasjonen med hensatt søppel. Kameraovervåking er heller ingen løsning, da styret ikke har noe myndighet til å gi bot eller lignende. Styret er også i en prosess med å søke om permanent plassering av glasscontainere. Beboere holdes oppdatert på evt endringer/løsninger. Det oppfordres som alltid til å være nøye med å kildesortere for å unngå at det blir for fullt i restavfall. I tillegg er det mulig å bruk andre anlegg dersom ditt nærmeste er fullt før tømming. Ekstra tømming kan bestilles ved behov, men kommunen vil ikke gi faste ekstratømminger.

4.4 Asfaltering

Asfaltarbeid som ikke ble utført i 2022 ble fullført i 2023. Det er ikke i utgangspunktet planlagt noe asfaltarbeid i 2024.

4.5 Informasjon til huseiere

Informasjon til beboere/huseiere gjøres så langt det lar seg elektronisk. Dette gjøres for å spare penger og miljøet. Styret har notert seg de som har gitt beskjed om at de ønsker informasjon utskrevet på papir. Dersom du ønsker, men ikke har meldt i fra, kan du henvende deg til et av styremedlemmene.

5. Gjennomgang og godkjenning av regnskap for driftsåret 2023

Kristian gjennomgikk regnskapet. Ingen spørsmål/kommentarer.

6. Kontingent

Styret ser ikke behov for å gjøre endringer i kontingenten i 2024.

Flere fikk trøbbel med kontingenten, fordi Nordkred hadde lagt om systemet sitt og noen fikk ikke fakturaen og fikk derfor inkassovarsel. De vi har vært i kontakt med har fått dette kreditert på neste regning (gebyret).

7. Godkjenning av planer og budsjett for driftsåret 2024

Budsjettet for 2024 med tilhørende planer ble gjennomgått på generalforsamlingen. Planlagte og/eller nødvendige utgifter for 2024 er:

- Service, vedlikehold og flytting av avfallsanlegg i H. Stordalens vei
- Reparasjon av garasjetak i Marklundveien og H. Stordalens vei
- Vedlikehold/reparasjon gjerde Marie Lilleseths vei ut mot Rustadveien
- Lekeplass ved Bjørnen

8. Valg av nytt styre og revisor

Kristian og Bernhard sitt verv er over, og de ønsker å tre ut av styret. Camilla og Vilde har ett år igjen av sine verv, og blir derfor sittende.

I år er det flere som har meldt sin interesse for styret.

Det nye styret består av:

Camilla Stene, Heggedalsmarka 42

Vilde Foss-Furuheim, H. Stordalens vei 7

Sara Warholm Munthe, Heggedalskogen 42

Hans Magnus Dahlen, Heggedalskogen 40

Maren Sofia Ødegaard, Marklundveien 15 B (regnskapsansvarlig frem til august 2024)

Margit Waalen, Heggedalsmark 17 (regnskapsansvarlig fra august 2024)

Hvem som blir sittende som styreleder vil det nye styret bli enig om på neste styremøte.

9. Eventuelt innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Møtet ble avsluttet 20.00

Heggedal 20/05/2024



Kristian Gulhaug

Styreleder



Bjørg Fjeldstad



Christian Olsen

Viktig informasjon



Informasjonsbrev til huseiere i Heggedalsmarka Huseierforening

I dette brevet finner du viktig informasjon for deg som huseier.

Du finner mer informasjon på vår hjemmeside heggedalsmarka.no
Huseierforeningen har også Facebook-gruppen "Heggedalsmarka Huseierforening".

Det er viktig at du som huseier melder inn din kontaktinformasjon (telefon og e-post) til styret.

Huseiere oppfordres til å delta på generalforsamlingen som avholdes en gang pr år, vanligvis i april. Innkalling blir sendt ut i god tid.

Kontaktinformasjon til styret:

Styret treffes på styret@heggedalsmarka.no og besvarer e-post fortløpende.
Postadresse: Heggedalsmarka Huseierforening, PB 85, 1380 Heggedal
Liste over styrets medlemmer står på hjemmesiden.

Vedtekter:

Vedtektene er vedtatt av huseiere på generalforsamling og skal respekteres.
Det er viktig at du leser disse godt. Der finner du mye nyttig informasjon. Vedtektene finner du på hjemmesiden.

Sortering av avfall:

Her på feltet har vi fellesløsning for avfallet. Dette består av papir, mat, plast og restavfall. Dette er dimensjonert ut i fra antall husstander. Det er viktig at du sorterer nøye og at du følger Asker kommune sin kildesorteringsguide. Appen "Min renovasjon" gir en oversikt over hentedatoer for ulikt avfall.

Glass og metall skal du kaste ved punkter som kommunen har satt opp på egne plasser, ofte i nærheten av dagligvarebutikkene.

Har du store pappkartonger skal dette ikke i fellesløsningen, selv om det deles opp i mindre stykker. Det skal kjøres til en gjenvinningstasjon. Nærmeste er Yggeset gjenvinningstasjon, Yggesetveien 14. Fellesløsningen er kun beregnet til ordinært husholdningsavfall.

Om du har store mengder avfall i forbindelse med f.eks. innkjøp, oppussing eller flytting skal dette kastes ved en gjenvinningstasjon.

Når fellesløsningen er full skal du ikke sette igjen avfall, men ta det med hjem til det er tømt.

Viktig informasjon

Alle huseiere er ansvarlige for at avfallspunktene er frie for snø i vinterperioden. Kommunen henter ikke avfallet om det er snø på platene rundt.

Hageavfall skal leveres ved en gjenvinningstasjon. I Asker kommune er leveringingen kostnadsfri.

Bilfritt bomiljø:

Det er kun tillatt med varetransport på området og det skal kjøres i gangfart.

Det er ingen anledning til å parkere bilen ved egen bolig, selv om du mener du har plass til dette.

Av hensyn til øvrige huseiere og trivsel skal det ikke parkeres på feltet.

Huseierforeningen skal ha et bilfritt område for sikker og trygg ferdsel. Vi skal også sørge for fremkommelighet for utrykningskjøretøy.

Viser til reguleringsbestemmelser og skilting, og til våre egne vedtekter som er besluttet på generalforsamling.

Snømåking:

Ved Heggedalsmarka Huseierforening har vi både kommunale og private veier. Det vil si at vi har brøyting fra kommunen i tillegg til et brøytefirma innleid av huseierforeningen.

Brøytefirma har ansvar for brøyting på våre private veier samt parkeringsplasser. Brøytefirma står også for strøing ved behov.

Om du bor ved en kommunal vei skal Asker kommune kontaktes vedrørende snømåking og strøing.

Det er ikke tillatt å måke snø fra egen eiendom og ut i veien, men det kan hende at du får snø inn i din hage ved brøyting av veien.

Brøytefirma er ikke ansvarlig for skader på gjerder, plattinger eller andre hindringer tilhørende huseiere, som er plassert eller bygget utenfor huseiers tomtegrense.

Det kan være til stor hjelp for brøytefirma om det blir markert med brøytepinne.

Dugnader:

Det holdes en dugnad hver vår. Det kommer oppslag rundt på feltet, i tillegg til at det varsles på hjemmesiden og på Facebook-gruppen i god tid før dugnaden. Det er forventet at minst en fra husstanden stiller til dugnad. På dugnaden skal det tas tak i fellesarealer og generelt vedlikehold av fellesområder.

Huseiere oppfordres til å bidra til vedlikehold av fellesarealer hele året.

Garasje og parkering:

Viser til vedtekter om disposisjon av garasjeplass.

Garasjen skal brukes til kjøretøy hvis en disponerer dette. Garasjen er Huseierforeningen sin eiendom. Du som huseier låner plassen av Huseierforeningen.

Øvrig parkering skal skje på oppmerkede plasser. Det finnes ingen plasser til bilhenger ved Heggedalsmarka Huseierforening.

Viktig informasjon

Kjøretøy som står parkert over lengre tid vil få varsel om borttauing, og styret vil rekvirere borttauing på huseiers regning. Med lengre tid menes parkering av kjøretøy over én måned.

Ladbart kjøretøy:

Om du eier ladbart kjøretøy plikter du å informere styret om dette og du er pålagt å ha riktig ladeboks og utstyr.

Nødvendig ladeboks kan bestilles hos firmaet Kolstad, tlf. 32 21 84 00.

Ved bestilling av ladeboks skal styret varsles skriftlig før installasjonen påbegynnes.

Dokumentasjon, kopi av oppdatert kursfortegnelse og samsvarserklæring sendes til Heggedalsmarka Huseierforening når installasjonen er utført. Du vil bli koblet opp til "Borettslad.no" og bli fakturert for ditt ladeforbruk.

Fellesutgifter:

Alle plikter å betale fellesutgifter, som blir fakturert huseier tre ganger pr år.

I dette ligger utgifter til

- Brøyting
- Strøing
- Vedlikehold av lekeplasser
- GET TV og fiber

For firemannsboliger kommer i tillegg en post for boligforsikring som betales sammen med fellesutgiftene. Denne gjelder bare bygningsmassen og inneholder ikke innboforsikring.

Annen informasjon:

Huseiere oppfordres til å respektere lov om helligdagsfred.

Bruk av motorsag, kantklippere, gressklippere, og annet redskap er innenfor disse bestemmelsene.

Jfr. Lovdata:

§ 2. Helligdager. Følgende dager er helligdag:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| a) vanlige søndager | g) Kristi Himmelfartsdag |
| b) nyttårsdag | h) første pinsedag |
| c) skjærtorsdag | i) andre pinsedag |
| d) langfredag | j) første juledag |
| e) første påskedag | k) andre juledag |
| f) andre påskedag | |

§ 3. Helligdagsfred

"På helligdag fra kl. 0000 til kl. 2400 samt påske-, pinse- og julaften etter kl. 1600 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm."



Vedtekter for Heggedalsmarka huseierforening

Ajourført pr. 31.08.2021

§1 NAVN OG FORMÅL

- a. Heggedalsmarka huseierforening består av eiere av bolig utgått fra gnr. 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 og 274, hvilket utgjør 197 boenheter.
- b. Foreningens formål er å eie, forvalte og vedlikeholde de deler av eiendommen som er regulert til privatfellesområde, private veier, parkeringsplasser, garasjer samt felles eiendeler. Foreningen skal arbeide for huseiernes felles interesser angitt i disse vedtekter og som følger av vedtak på generalforsamlingen.

§2 RETTIGHETER OG ANSVAR

Alle eierne av bolig som angitt under §1, har rett og plikt til medlemskap i huseierforeningen og har plikt til å rette seg etter vedtektene som til enhver tid gjelder for denne. Huseierne har lik rett til å benytte fellesområder.

§3 FORDELING AV KOSTNADER

Foreningens utgifter fordeles med like store deler på hvert medlem, unntatt for horisontaldelte boliger. For horisontaldelte boliger fordeles felles forsikring på de berørte enhetene i tillegg til lik del av øvrige felleskostnader.

Generalforsamlingen fastsetter en medlemskontingent som betales forskuddsvis, tre ganger i året av det enkelte medlem. Foreningens tilgodehavende er til enhver tid sikret ved pant i medlemmenes eiendom (kr 20 000,-).

§4 GENERALFORSAMLINGEN

- a. Øverste myndighet i huseierforeningen utøves av generalforsamlingen.

- b. Ordinær generalforsamling holdes årlig og innen utgangen av april. Innkalling skal skje skriftlig med minst tre ukers varsel. Saker som ønskes behandlet på ordinær generalforsamling, må være styret i hende to uker før berammet generalforsamling.
- c. Ekstraordinær generalforsamling kan berammes av styret eller når minst ett av medlemmene skriftlig krever dette. Innkalling må skje med minst åtte dagers varsel og med angivelse av hvilke saker som skal behandles.
- d. Avgjørelser på generalforsamlingen treffes normalt ved vanlig stemmeflertall, blant de tilstedeværende. Ved stemmelikhet har formann dobbel stemme. Hver boenhet har en stemme. Det er anledning til å møte med skriftlig fullmakt. Hver boenhet kan maksimalt ha med/disponere tre fullmakter, i tillegg til sin egen stemme. Avgjørelser som innebærer økonomiske utlegg utover kontingenten på mer enn 2000,- pr. husstand (som engangsbeløp eller pr. år) skal treffes med 2/3 flertall.
- e. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling:
 1. Konstituering
 2. Årsmelding fra styret
 3. Regnskap, bruk av overskudd/dekning av tap og budsjett
 4. Spørsmål om ansvarsfrihet
 5. Fastsettelse av kontingent evt. styrehonorar
 6. Valg av styre og revisor
 7. Innkomne saker

§5 STYRET

- a. Huseierforeningen ledes av et styre bestående av minimum 4 medlemmer, og maksimalt 5 medlemmer. Generalforsamlingen velger leder og øvrige styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv med hensyn til rolle- og oppgavefordeling. Funksjonstiden er 2 år, men gjenvalg kan finne sted. For å sikre kontinuitet i styrearbeidet, skal ikke leder og økonomiansvarlig stå på valg samme år.
- b. Lederrollen skal innehas av en av huseierforeningens medlemmer. Det er ikke anledning til å overlate denne rollen til andre enn til medlemmer i huseierforeningen. For å sikre at lederrollen ivaretas i tilfelle sittende leder ikke har mulighet til å fortsette, skal styret primært forsøke å finne en avtaker blant huseierforeningens medlemmer. Dersom dette ikke lar seg gjøre, må en av de sittende styrerepresentanter tre inn, fortrinnsvis ikke økonomiansvarlig.

- c. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede. Avgjørelser innen styret skjer ved vanlig stemmeflertall.
- d. Styret har fullmakt til å opptre på samtlige huseieres vegne i alle forhold som inngår i foreningens formål, dog bundet av vedtak på generalforsamlingen. Styret kan ansette en forretningsfører.
- e. Formann og et styremedlem tegner i fellesskap foreningens firma (signatur). Styret kan gi prokura.
- f. Styret skal sørge for ordentlig forretningsførsel og regnskapsførsel. Regnskapene skal være revidert minst en gang pr år. Revisor oversendes årsregnskapet innen utgangen av februar. Revidert og godkjent regnskap skal foreligge innen utgangen av mars slik at dette er klart til at papirene til generalforsamlingen skal sendes ut. Når regnskapet er godkjent, får revisor utbetalt et honorar på Kr. 1000,-
- g. Årsregnskap og budsjett skal innen 8 dager før ordinær generalforsamling sendes medlemmene.
- h. Styrets medlemmer honoreres likt, med unntak av styrets leder som mottar 1,5 ganger honorar som for ordinært styremedlem.
- i. Avtroppende styremedlemmer utgjør kommende års valgkomité, som har til oppgave å finne nye styremedlemmer.

§6 GARASJER OG GARASJEANLEGG

- a. Alle garasjer er huseierforeningens eiendom.
- b. Alle huseiere i huseierforeningen har disposisjonsrett / bruksrett for en garasje eller garasjeplass.
- c. Alle er pålagt å bruke garasjen til parkering av bil / kjøretøy.
- d. Styret har rett til å gripe inn, hvis det er mistanke om at garasjeplassen brukes uforsvarlig, eller i strid med §6 c.
- e. De som disponerer garasjeplass med egen dør, skal holde denne lukket og låst.

- f. Huseiere som har ladbart kjøretøy og ønsker å lade dette i garasje, plikter å tilknytte seg huseierforeningens system for lading av el-kjøretøy. Kostnader for installasjon av ladestasjonen i den enkeltes garasje, belastes direkte medlemmet det gjelder. Variable kostnader for strømforbruk og nettleie belastes med de til enhver tid gjeldende strømpriser, oppgitt på foreningens hjemmeside. Lading i garasjer utenom foreningens ladesystem er ikke tillatt. Ved brudd på §6 punkt f, vil styret ha rett til å gripe inn, og frakoble strømmuttak i den aktuelle garasje.
- g. Ved behov for vedlikehold av garasjer plikter huseier å gi styret (eller den styret gir fullmakt til), tilgang til garasjen. Ved vedlikeholdsarbeider og installasjoner på det elektriske anlegget, vil manglende tilgang kunne medføre frakopling av strømtilførsel i den aktuelle garasje.
- h. Kostnader til følge av brudd på §6 f og g, f.eks. kostnader til elektriker, låsesmed, vedlikeholdsfirma m.m., vil viderefaktureres direkte til huseier som disponerer garasjen.

§7 VEDLIKEHOLD AV GARASJENE

- a. Huseierforeningen er ansvarlig for alt vedlikehold på garasjenes og garasjeanleggets ytre fasade og felles struktur.
- b. Huseierne er ansvarlig for generelt vedlikehold på sin garasje eller garasjeplass, herunder garasjedør, lampe og vil kunne holdes ansvarlig for kostnader til vedlikehold, dersom det foreligger uansvarlig eller uaktsom bruk av garasjen.
- c. Styret har rett til å iverksette vedlikeholdsarbeid på garasjeenheter for de respektive huseiernes regning, dersom det nødvendige vedlikeholdet ikke er utført innen 14 dager etter andre gangs varsel.
- d. Hvis huseier ikke oppfyller styrets krav og/eller ikke dekker kostnadene for vedlikehold, kan styret overta disposisjonsretten for den aktuelle garasjen og sette denne ut til leie. Disposisjonsretten kan fås tilbake ved å betale inn de nevnte kostnader, samt et gebyr på 1000,-. Ved salg av boenhet videreføres kravet mot nye eier.

§8 FREMLEIE AV GARASJER

Fremleie av disponert garasjeplass til medlemmer i huseierforeningen er tillatt. Utgifter, risiko og praktisk håndtering av slik fremleie påfaller hver enkelt fremleier. Fremleier kan selv fastsette leiesum. Fremleie kommer til opphør i det øyeblikk huset selges eller leies ut. Fremleier er ansvarlig for informasjon om slike forhold overfor leietaker. Dersom

garasjeplasser ikke benyttes til formålet, jfr. §6 c, kan styret gi et pålegg om at garasjeplassen skal brukes til formålet. Om pålegget ikke følges, vil styret iht. §6 d, gripe inn og utforme en fremleieavtale slik at garasjeplassen kan leies ut til markedspris (styrets satser). Tildeling av garasjeplass vil da skje iht. §9.

§9 Utleie Garasjeplasser

Styret leier ut huseierforeningens disponible garasjer/garasjeplasser til gjengs markedspris. Tildeling skjer fra offentlig publisert venteliste. Plassen kan leies så lenge man ønsker, forutsatt medlem i huseierforeningen. Venteliste ligger på heggedalsmarka.no.

§ 10 Langtidsparkering og parkering av andre kjøretøy

Langtidsparkering av biler, samt parkering av tilhengere, oppbevaring av biler/kjøretøy uten gyldig skilt kan ikke finne sted på Huseierforeningens parkeringsplasser eller områder. Styret har anledning til å rekvirere borttauing av slike biler og tilhengere, 14 dager etter at skriftlig varsel om tauing er gitt. For biler/tilhengere hvor eier ikke kan identifiseres (typ. biler uten skilte) vil varsel skje med lapp på disse. Tauing av biler skjer for eiers regning og risiko.

§11 Parkering forbudt soner

Det er parkering forbudt soner for Marklundveien, Heggedalsmarka, Heggedalskogen, H. Stordalens vei og Marie Lilleseths vei. På de strekk av nevnte veier hvor det ligger hus, samt på de strekk av veiene som kun er transportvei inn til hus i Huseierforeningen.

§12 Vedtektsendringer

Tilføyelser og endringer av disse vedtektene kan skje med beslutning i generalforsamlingen. I innkallingen skal det redegjøres for de planlagte endringer. For vedtektsendringer kreves 2/3 flertall blant de tilstedeværende.

§13 Andre forhold

For forhold som ikke er nevnt i disse vedtekter gjelder den vanlige lov, Lov om Sameie av 18.06.1965, Asker Kommunes reguleringsplan og Asker Kommunes bestemmelser som gjelder de utskilte parseller 06.06.1978.

173 c

Stadfestet den 06.06.1977

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEGGEDALSMARKA 1. DEL AV GNR. 79, HEGGEDAL

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen eiendom kan bebygges før det for denne foreligger samlet detaljert tomteedlings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomteedling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser. Bygningsrådet kan bestemme annen plassering og møneretning enn vist på planen.

Tomtegrenser og tomteedling skal kunne justeres etter en mer konkret og detaljert vurdering av situasjonen på det aktuelle tidspunkt.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i :

A- Områder for konsentrert småhusbebyggelse, B- Områder for åpen villamessig bebyggelse, C- Områder for daginstitusjon, D- Områder for forretnings/servicebebyggelse, E- Fellesareal/friområder og F- Felles bestemmelser.

§ 3.

A OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Boligområdene er angitt på reguleringsplanen som feltene A, B, D, E F G. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden (U) beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene og er som følger:

Felt	Boligtype	Maks U.grad	Etasjetall
A	Tett/lav	0,25	2
B	Tett/lav	0,2	1 + U
D	Tett/lav	0,25	2 + U
E	Tett/lav	0,3	2 + U
F	Tett/lav	0,3	2 + U
G	Tett/lav	0,25	2 + U

b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal være min. 1,5 bilplasser pr. boligenhet hvor av 1 garasje

c) Boligbebyggelsen skal tilknyttes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.

d) Før feltutbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning.

På samme plan skal vises plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 4.

B OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

- a) Innen boligområdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasje. Det kan i forbindelse med 1.etasjes bebyggelse innredes underetasje for beboere hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette, og innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bebyggelse i opptil 1 ½ etasje hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.
Høyde fra ferdig, planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,50 m og for 1 ½ etasjes bebyggelse maks. 5 m.
Utnyttelsesgraden skal være maks. U= 0,2 basert på byggeforskriftenes beregningsmåte. Husets grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
- b) På hver tomt skal det for hver familieleilighet anordnes plass for to biler hvorav min. 1 i garasje. Garasje skal vises på situasjonsplanen selv om denne skal bygges senere. Garasjearealet skal være maks. 36 m².
For evt. hybelleilighet skal det i tillegg avsettes plass for 1 bil.
- c) Innen området for åpen villamessig bebyggelse kan det med bygningsrådets samtykke innredes verksteder o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.
- d) Takvinkel på hus fastsettes av bygningsrådet som skal påse at takvinkelen utformes i harmoni med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5.

C. OMRÅDE FOR DAGINSTITUSJON

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje.
- b) Før utbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet kotert plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning. På samme plan skal vises lekeplassapparater og annet uteutstyr, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 6.

D OMRÅDE FOR FORRETNINGS/SERVICEBEBYGGELSE

- a) Forretnings/servicebygg skal oppføres på område som er avsatt til dette på planen og med utnyttelsesgrad maks. U=0,3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at en del av 2. etasje innredes til boligformål.
- b) All parkering, samt av- og pålessing skal foregå på egen grunn. Antall parkeringsplasser skal fastsettes av bygningsrådet etter konkret vurdering av sit.-planen. Som retningsgivende norm skal legges til grunn 1 plass pr 25 m² brutto forretningsareal og 1 plass pr 50 m² brutto kontorareal.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7.

E FELLESAREAL/FRIOMRÅDE

- a) For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning.
Eksisterende verdifulle enkeltrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesareal/friområde.
Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.
I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.
- b) I fellesarealene/friområdet kan plasseres lekeinnetning m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet /friområdet, for eksempel parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

§ 8.

F FELLESBESTEMMELSER

- a) Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er vist på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.
- b) Byggelinjen fra Røykenveien og Rustadveien skal være 20 m fra veienes senterlinjer, fra andre offentlige veier 12,5 m og 10,0 m og fra midt felles atkomstvei 8 m. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.
- c) Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrenget innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Eventuelt gjerde skal ha maks. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.
- d) Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- e) Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- f) Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plasseres min. 6,0 m fra kjørebanelen.
- g) Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

173c



Articles of association for Heggedalsmarka homeowners' association

§1 NAME AND PURPOSE

- a. Heggedalsmarka homeowners' association consists of owners of homes based on the parcels 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273 and 274 in Asker, which amounts to 197 housing units.
- b. The association's purpose is to own, manage and maintain the parts of the property that are regulated as a private common area, private roads, parking spaces, garages, and common assets. The association shall work for the homeowners' common interests stated in these articles of association and which follow from resolutions at the general meeting.

§2 RIGHTS AND RESPONSIBILITIES

All owners of housing as specified in paragraph 1, always have the right and duty to membership in the Homeowners' Association and have a duty to comply with the articles of association that apply to it. Homeowners have an equal right to use common areas.

§3 DISTRIBUTION OF COSTS

The association's expenses are distributed in equal parts to each member, except for horizontally divided homes. For horizontally divided dwellings, joint insurance is distributed to the affected units in addition to an equal part of other common costs.

The general meeting determines a membership fee which is paid in advance, three times a year by the individual member. The association's receivable is always secured by a mortgage on the members' property (NOK 20,000).

§4 THE GENERAL MEETING

- a. The highest authority in the Homeowners' Association is exercised by the general meeting.

- b. The Annual General Meeting is held annually and by the end of April. Notice shall be given in writing with at least three weeks' notice. Matters that are to be considered at the annual general meeting must be received by the board two weeks before the scheduled general meeting.
- c. Extraordinary general meetings may be scheduled by the board or when at least one of the members so requests in writing. Notice must be given with at least eight days' notice and with an indication of which cases are to be processed.
- d. Decisions at the general meeting are normally made by a simple majority of votes, among those present. In the event of a tie, the chairman has a double vote. Each housing unit has one vote. It is possible to meet with a written power of attorney. Each housing unit can have a maximum of three powers of attorney, in addition to its own vote. Decisions that involve financial expenses more than the contingent of more than 2000, - pr. households (as a lump sum or per year) shall be affected by a 2/3 majority.
- e. Matters to be considered at the Annual General Meeting:
 1. Constitution
 2. Annual report from the board
 3. Accounting, use of profit / coverage of losses and budget
 4. Issues of discharge
 5. Determination of contingent or board fees
 6. Election of board and auditor
 7. Received cases

§5 THE BOARD

- a. The homeowners' association is led by a board consisting of a minimum of 4 members, and a maximum of 5 members. The general meeting elects the chairman and other board members. The board constitutes itself regarding the division of roles and tasks. The term of office is 2 years, but re-election may take place. To ensure continuity in the board's work, the chairman and finance manager shall not stand for election in the same year.
- b. The leadership role shall be held by one of the Homeowners' Association's members. It is not possible to leave this role to anyone other than members of the homeowners' association. To ensure that the leadership role is taken care of if the sitting leader does not have the opportunity to continue, the board shall primarily try to find a new chairman among the homeowners' association's members. If this is not possible, one of the current board representatives must step in, preferably not the finance manager.

- c. The board has a quorum when at least half of the board is present. Decisions within the board are made by a simple majority of votes.
- d. The board is authorized to act on behalf of all homeowners in all matters that are part of the association's purpose, however, bound by resolutions at the general meeting. The board can hire a business manager.
- e. The chairman and a board member jointly sign the association's company (signature). The board can provide a power of attorney.
- f. The board shall ensure proper business management and accounting. The accounts must be audited at least once a year.
- g. Annual accounts and budget must be sent to the members within 8 days before the annual general meeting.
- h. The members of the board are remunerated equally, except for the chairman of the board who receives 1.5 times the fee as for an ordinary board member.
- i. Retiring board members make up next year's nomination committee, which has the task of finding new board members.

§6 GARAGES AND GARAGE FACILITIES

- a. All garages are the property of the homeowners' association.
- b. All homeowners in the homeowners' association have the right to dispose of / use a garage or garage space.
- c. Everyone is required to use the garage for parking a car / vehicle. If they dispose of this.
- d. The board has the right to intervene, if there is a suspicion that the garage space is being used unjustifiably, or in violation of §6 c.

- e. Those who have garage space with their own door must keep it closed and locked.
- f. Variable costs for electricity consumption and grid rent are charged with the current electricity prices, stated on the association's website. Charging in garages outside the association's charging system is not permitted. In the event of a breach of §6 f, the board will have the right to intervene and disconnect power outlets in the garage in question.
- g. In the event of a need for maintenance of garages, the homeowner is obliged to give the board (or the person the board authorizes) access to the garage. During maintenance work and installations on the electrical system, a lack of access could lead to a disconnection of the power supply in the garage in question.
- h. Costs because of violation of §6 (f and g), e.g. costs for an electrician, locksmith, maintenance company, etc., will be re-invoiced directly to the homeowner who disposes of the garage.

§7 MAINTENANCE OF THE GARAGES

- a. The homeowners' association is responsible for all maintenance on the garages' and garage facility's external facade and common structure.
- b. Homeowners are responsible for general maintenance of their garage or garage space, including the garage door, lamp and may be held liable for maintenance costs, if there is irresponsible or negligent use of the garage.
- c. The board has the right to initiate maintenance work on garage units at the expense of the respective homeowners if the necessary maintenance has not been carried out within 14 days after the second notice.
- d. If the homeowner does not meet the board's requirements and / or does not cover the costs of maintenance, the board can take over the right of disposal for the garage in question and rent it out. The right of disposition can be regained by paying the mentioned costs, as well as a fee of NOK 1000, -. When selling a housing unit, the claim against the new owner is continued.

§8 RENTAL OF GARAGES

Subletting of allocated garage space to members of the homeowners' association is permitted. Expenses, risk, and practical handling of such subletting are borne by each sub-tenant. The sub-tenant

can determine the rent himself. Sublease ceases the moment the house is sold or rented out. The sub-tenant is responsible for information about such matters to the tenant. If garage spaces are not used for the purpose, cf. §6 c, the board may issue an order that the garage space shall be used for the purpose. If the order is not followed, the board will according to §6 d, intervene and design a sublease agreement so that the garage space can be rented out at market price (the board's rates). Allocation of garage space will then take place according to §9.

§9 RENTAL GARAGE SPACES

The board rents out the homeowners' association's available garages / garage spaces at the current market price. Allocation takes place from a publicly published waiting list. The place can be rented for as long as you want, provided a member of the homeowners' association. Waiting list is on heggedalsmarka.no.

§ 10 LONG-TERM PARKING AND PARKING OF OTHER VEHICLES

Long-term parking of cars, as well as parking of trailers, storage of cars / vehicles without a valid license plates cannot take place in the Homeowners' Association's parking lots or areas. The board can request towing of such cars and trailers, 14 days after written notice of towing has been given. For cars / trailers where the owner cannot be identified (typically cars without license plates), notice will be given with a note on these. Towing of cars is at the owner's expense and risk.

§11 PARKING PROHIBITED ZONES

- a. The main purpose of the parking ban is to limit driving inside the field to a minimum, to ensure safe traffic for the residents.
- b. Marklundveien, Heggedalsmarka, Heggedalskogen, H. Stordalens vei and Marie Lilleseths vei is parking prohibited zones. On the stretches of the mentioned roads where there are houses, as well as on the stretches of roads that are only transport routes to houses in the Homeowners' Association. This applies to both residents and guests.
- c. Guests must be directed to the guest car parks. It is the recipient of the visit who is responsible for informing and ensuring that guests park where they are going.
- d. Parking on one's own property is not permitted, as all residential properties in the homeowners' association are regulated for residential purposes and not for parking. This applies even if you have built up a parking space on your own property off the road.

- e. Charging with an extension cable at your own home is not permitted, as this violates the parking regulations and can lead to a fire hazard.
- f. In the event of a violation of the parking regulations, the board shall send notice with an order that the housing unit in question complies with the articles of association. After a second notice, the board may request towing of the vehicle at the owner's expense and risk.

§12 AMENDMENTS TO THE ARTICLES OF ASSOCIATION

Additions and amendments to these articles of association may be made by resolution of the general meeting. The notice shall state the planned changes. For amendments to the articles of association, a 2/3 majority is required among those present.

§13 OTHER MATTERS

For matters not mentioned in these articles of association, the ordinary law, the Act on Co-ownership of 18.06.1965, Asker Municipality's zoning plan and Asker Municipality's provisions that apply to the separated parcels 06.06.1978 apply.

Heggedalsmarka Huseierforening

Resultatregnskap for perioden 01.01.2023 – 31.12.2023

Driftsinntekter	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
3001 Årskontingent	2 367 359	2 088 200	279 159	13 %
3002 Garasjeleie	19 200	19 200	0	0 %
3004 Annet/Eierskifte	27 881	28 500	-619	-2,2 %
3005 Forsikring firemannsboliger	87 000	0	87 000	-
3006 Diverse inntekter (Garasjeportåpner, nøkkel fellesgarasje)	1 924	1 300	624	48 %
3900 Annen driftsrelatert inntekt	3 318	5 082	-1 764	-35 %
Sum driftsinntekter	2 506 682	2 142 282	364 400	17 %
Driftskostnader	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
5002 Styrehonorar	-125 001	-151 517	26 515	18 %
5401 Arbeidsgiveravgift	-17 625	-21 362	3 737	17 %
5501 Sosiale kostnader	0	-4 320	4 320	100 %
6340 Strøm garasjer	-380 433	-367 232	-13 202	-3,6 %
6342 Refusjon strøm el.bil lading	371 603	365 697	5 906	1,6 %
6343 Arvato/Kolstad/Telia fakt. ifm strømvlesing el.biler	-15 323	-26 271	10 948	42 %
6500 Verktøy og utstyr	-3 065	0	-3 065	-
6553 Programvare	-21 479	-17 725	-3 754	-21 %
6560 Bedriftens forbruksmateriell (ikke kontorrekvisita)	0	-1 197	1 197	100 %
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	-1 906	1 906	100 %
6610 Vedlikehold garasjer	-2 960	-8 141	5 181	64 %
6613 Måking/dugnad	-438 438	-360 767	-77 671	-22 %
6614 Vedlikehold generelt	-147 262	-190 247	42 984	23 %
6615 Vedlikehold ekstraordinært	0	-10 000	10 000	100 %
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	-10 841	10 841	100 %
6701 Revisjonshonorar	-1 000	-2 000	1 000	50 %
6790 Faktura- og inkassotjenester	-23 011	-23 208	197	0,85 %
6791 Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), opplysningspliktig	0	-16 800	16 800	100 %
6795 Andre eksterne arbeidstimer (Fremmedytelse), ikke opplysningspliktig	0	-18 750	18 750	100 %
6820 Trykksak	0	-6 605	6 605	100 %
6890 Annen kontorkostnad	-1 370	-2 115	745	35 %
6901 Telefon- og mobilabonnement	-3 191	0	-3 191	-
6907 Internett og annen data- og telekommunikasjon	-1 116 958	-975 841	-141 116	-14 %
7410 Kontingent, uten skattefradrag	-2 900	-2 650	-250	-9,4 %
7420 Gave, med skattefradrag	-360	0	-360	-
7510 Forsikring firemannsboliger	-96 570	-86 880	-9 690	-11 %
7511 Viderefakturert forsikring boliger	0	79 650	-79 650	-100 %
7515 Gjensidige kundeutbytte	15 620	14 889	731	4,9 %
7520 Forsikring garasjer	-57 705	-53 026	-4 679	-8,8 %
7740 Øreavrunding	1	-1	2	164 %

7770 Bank- og kortgebyr	-5 028	-5 471	443	8,1 %
7798 Annen kostnad med skattefradrag	-11 652	0	-11 652	-
Sum driftskostnader	-2 084 109	-1 904 638	-179 471	-9,4 %
Driftsresultat	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
Sum driftsresultat	422 573	237 644	184 929	78 %
Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
8051 Renteinntekt bankinnskudd	17 283	3 785	13 498	357 %
8055 Renteinntekt kundefordringer	3 503	3 051	451	15 %
8151 Rentekostnad banklån	-26 885	-34 839	7 954	23 %
8179 Annen finanskostnad	-1 109	0	-1 109	-
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	-7 209	-28 002	20 793	74 %
Resultat	Denne perioden	Forrige periode	Endring	
Sum resultat	415 365	209 642	205 722	98 %

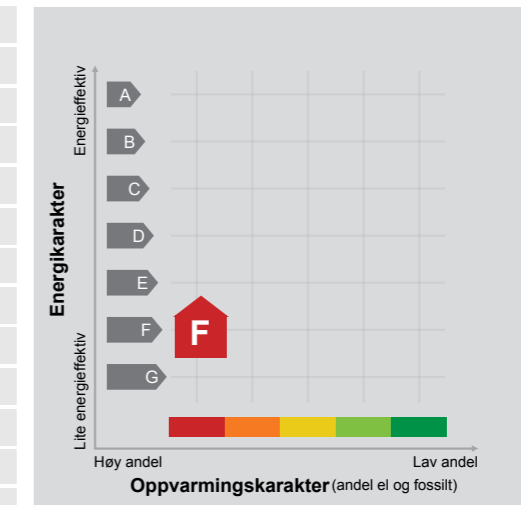
Balanserapport 01.01.2023 til
31.12.2023

Heggedalsmarka Huseierforening

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2023	Endring	Utgående 31.12.2023
1500	Kundefordringer	9 315,78	6 642,22	15 958,00
1920	Brukskonto (16203130469)	236 189,84	-98 263,67	137 926,17
1920	Sparekonto (16201462669)	715 594,53	17 273,28	732 867,81
1920	Sparekonto 2 (15037444267)	391,24	9,44	400,68
1	Eiendeler	961 491,39	-74 338,73	887 152,66
2050	Annen egenkapital	-245 105,33	-415 364,76	-660 470,09
	Sum egenkapital (2000-2099)	-245 105,33	-415 364,76	-660 470,09
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	-493 770,56	304 802,48	-188 968,08
2400	Leverandørgjeld	-178 501,50	167 878,01	-10 623,49
2600	Forskuddstrekk (skatt på lønn)	-32 364,00	17 023,00	-15 341,00
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 750,00	0,00	-11 750,00
	Sum gjeld (2100-2999)	-716 386,06	489 703,49	-226 682,57
2	Egenkapital og gjeld	-961 491,39	74 338,73	-887 152,66
	Udisponert resultat	0,00	0,00	0,00



Adresse	H. Stordalens vei 41
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	358
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16265411
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-93547
Dato	18.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heggedalsmarka, 1380 Heggedal		79	145	rekke 25
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
nybygg	rekkehus	28/9-77	dato	7/12-77 sak 610-77-B
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Asker kommune	1370 Asker			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Selvaag-Bygg A/S	Holmenveien 19, Oslo 3		-	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	
Knut Monrad-Hansen,	c/o Selvaag-Bygg A/S, Holmenvn. 19, Oslo 3			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Asker bygningsvesen, den 22. mai 1981.

Jan Erik Istad
bygningssjefen

Harald Aas
Harald Aas

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Heggedalsmarka			79	145	25
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygnings sjefens vedtak		
Norbygg	Bolighus i rekke	28/9-77	dato	7/12-77	sak 610/77-B
Byggherrens navn	Adresse		Telefon		
Asker kommune	1370 Asker				
Anmelderens navn	Adresse		Telefon		
Selvaag-Bygg AS	Polmenveien 19, Oslo 3				
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon		
Knut Monrad-Hansen	Polmenveien 19, Oslo 3				

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

- for nevnte bygg
- for følgende del av nevnte bygg:

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

1. Planering rundt bygget med fall ut fra grunnmuren.

Dette arbeid må være fullført innen 1/9-79.

Sh den 27/4-79

Sendes:

- byggherren
- anmelderen
- ansvarshavende
- byggeløyvemyndighet
-
-
-

Jan Dambøl
bygnings sjef

Fylles ut av ansvarshavende.

SØKNAD OM MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST

Til: Asker kommune, bygningskontrollen,
1370 Asker.

Arbeidssted Heggedalsmarka.....
 Bygningens art Rekkehus nr. 25 i Vei 7911 nr. 37, 39, 41 og 43)
 Byggherre Asker Kommune.....
 Ansvarshavende Overing. Knut Monrad-Hansen.....

Bygningslovens § 99, pkt. 2, sier: Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når rådet finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet.

I henhold til ovenstående søkes det om å få tatt bygget i bruk midlertidig.

Ansvarshavendes påtegning: Jeg erklærer herved at byggarbeidene er utført i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav. Jeg har oppfylt de betingelser som er satt i approbasjon og byggetillatelse. Gjenstående arbeider har ikke betydning for husets eller beboernes sikkerhet og velferd.

Sted O.S.L.O. Dato . 22/1-79.

Knut Monrad-Hansen
Underskrift

Ansvarshavende/Byggherre innhenter påtegning av:

Brannvesenet:

Vann- og kloakkesenet: *Kan midlertidig brukstil. 22/3-79. E. Billemo*

Komm. veivesen: *Oh 23/3-79. N.RO*

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 358	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1503 Heggedalsmarka
Veiadresse:	H. Stordalens vei 41, gatenr 1427	Valgkrets:	6 Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Parsell 41	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	07.07.1978	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	188,9 kvm	Skyld:	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
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.

Grunnforensing:

Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

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

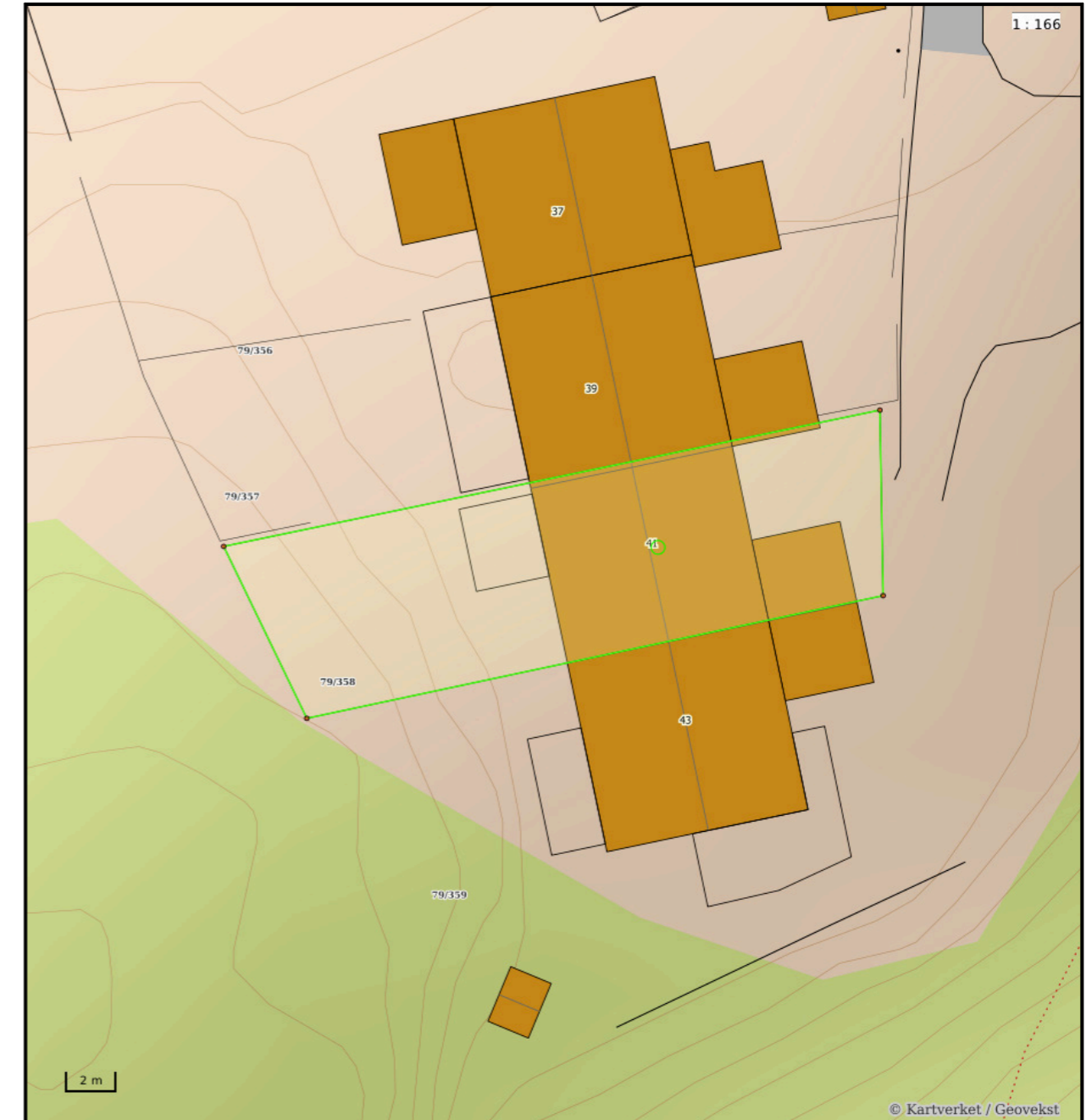
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2024 Matrikkelført: 01.01.2024		Mottaker	3203/79/358	0,0
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	3203/79/358	0,0
Skylddeling	Forretning: 07.07.1978 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	3203/79/267 3203/79/358	-189,0 189,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Rekkehus						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
H. Stordalens vei 41	Bolig					
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		1
Bygningsnr:	16265411			Antall etasjer:		1
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
H01	1					
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

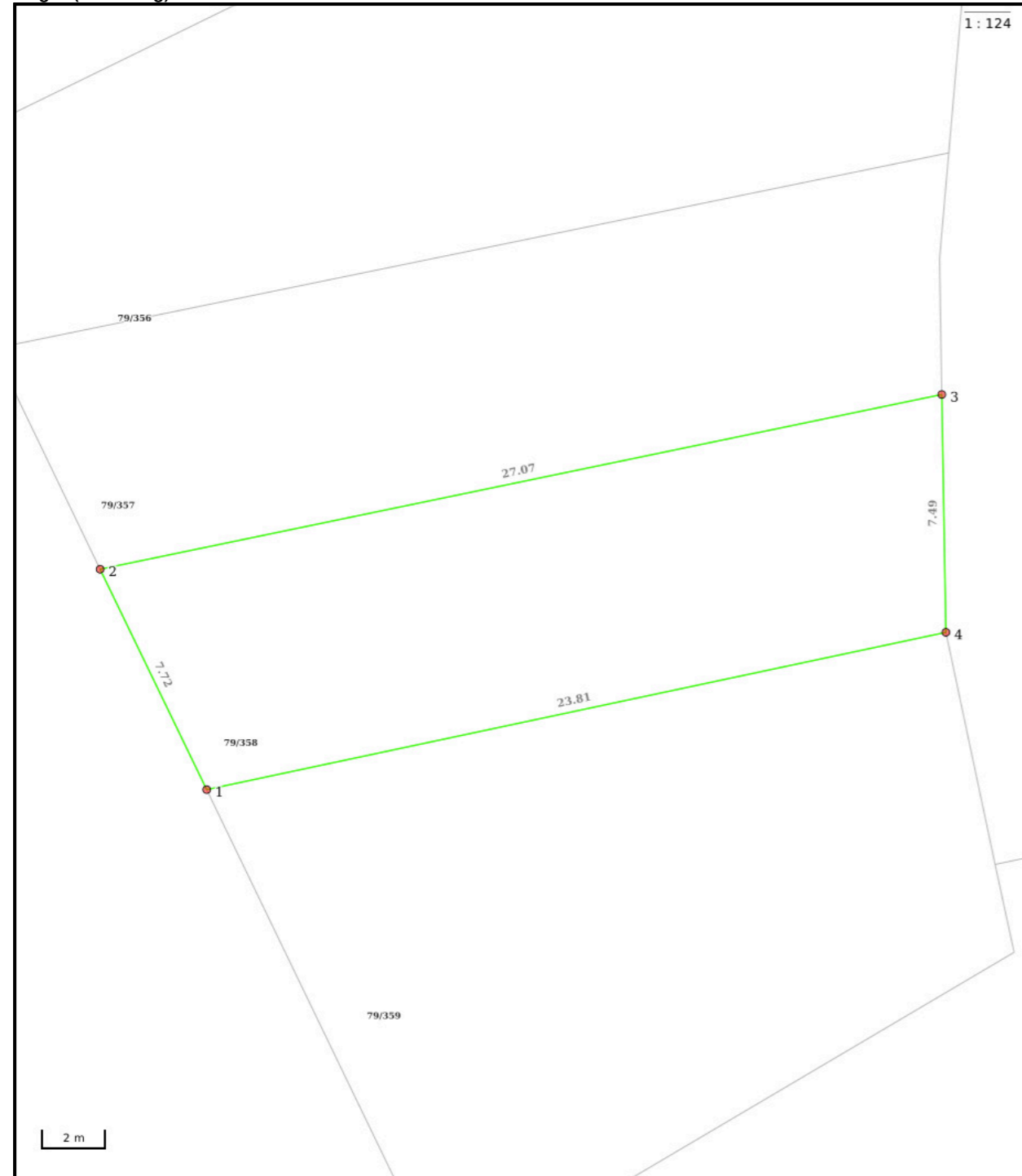
Hjelpelinjer

— Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
▲ Sefrak kulturminne
<small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

-- Vannkant Fiktiv / Teigdeler
-- Veikant Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater

Areal: 188,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 068,84	581 289,49	7,72m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 075,46	581 285,52	27,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 083,34	581 311,42	7,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 075,89	581 312,23	23,81m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	H. Stordalens vei 41, 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
- Bebyggelsesplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 189 m²</p> <p>BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord</p> <p>KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p> <hr/> <p>Delareal 189 m²</p> <p>Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende</p>

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	0220173C
Navn	Heggedalsmarka
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.06.1977
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/496/173C_bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 189 m²</p> <p>Formål Konsentrert småhusbebyggelse</p> <p>Felt navn F</p>

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220173C1
Navn	Beb.plan Heggedalsmarka
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.03.1977

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 06.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	358	Fnr:		Snr:	
Adresse:	H. Stordalens vei 41, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/> Via privat stikkvei <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input 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.

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 06.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	358	Fnr:		Snr:	
Adresse:	H. Stordalens vei 41, 1389 HEGGEDAL						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 05.03.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	358	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	H. Stordalens vei 41, 1389 HEGGEDAL								

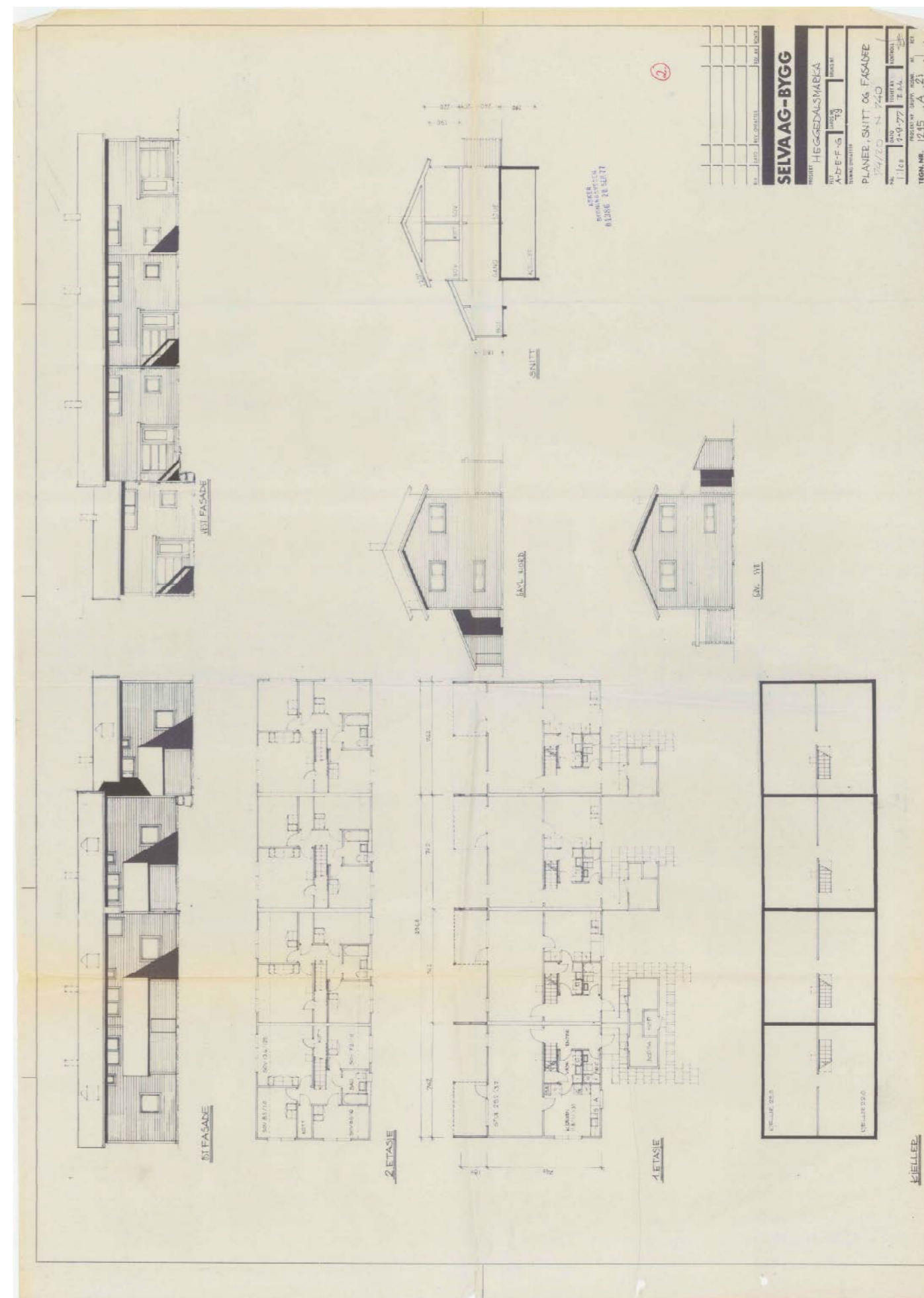
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

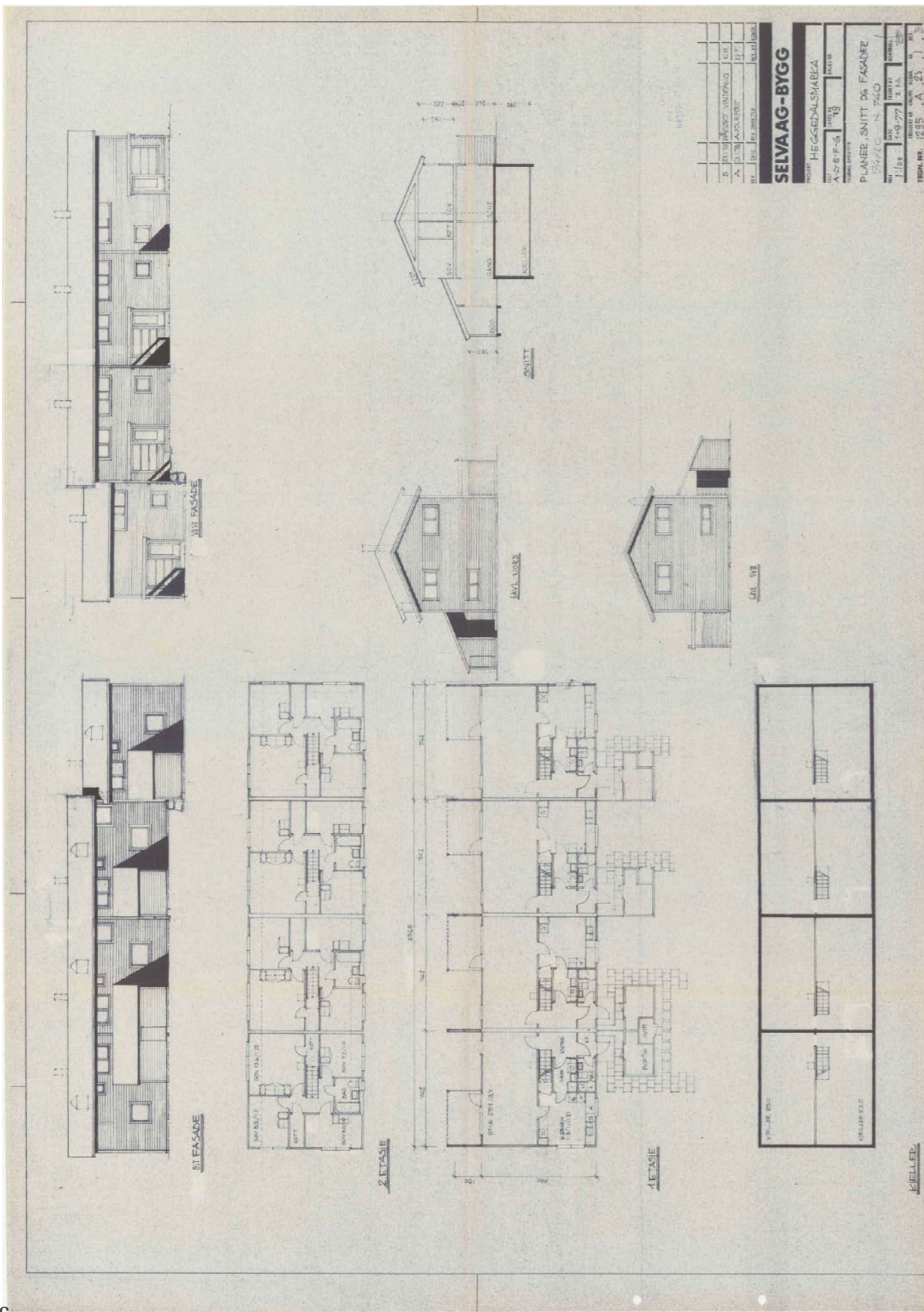
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	3 723,80 kr
Feiing	326,00 kr
Renovasjon	3 492,72 kr
Vann	3 550,20 kr

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFESPØRSLER:

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.





173 c

Stadfestet den 06.06.1977

Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HEGGEDALSMARKA 1.
 DEL AV GNR. 79, HEGGEDAL**

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Ingen eiendom kan bebygges før det for denne foreligger samlet detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Reguleringsplanen skal være retningsgivende for tomtedeling, bebyggelsens plassering og møneretning i forhold til veier og byggegrenser. Bygningsrådet kan bestemme annen plassering og møneretning enn vist på planen.

Tomtegrenser og tomtedeling skal kunne justeres etter en mer konkret og detaljert vurdering av situasjonen på det aktuelle tidspunkt.

§ 2.

Reguleringsbestemmelsene for det regulerte området er delt i :

A- Områder for konsentrert småhusbebyggelse, B- Områder for åpen villamessig bebyggelse, C- Områder for daginstitusjon, D- Områder for forretnings/servicebebyggelse, E- Fellesareal/friområder og F- Felles bestemmelser.

§ 3.

A OMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE

a) Boligområdene er angitt på reguleringsplanen som feltene A, B, D, E F G. Utnyttelsen skal ikke være høyere enn angitt på reguleringsplanen. Utnyttelsesgraden (U) beregnes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene og er som følger:

Felt	Boligtype	Maks U.grad	Etasjetall
A	Tett/lav	0,25	2
B	Tett/lav	0,2	1 + U
D	Tett/lav	0,25	2 + U
E	Tett/lav	0,3	2 + U
F	Tett/lav	0,3	2 + U
G	Tett/lav	0,25	2 + U

- b) Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal være min. 1,5 bilplasser pr. boligenhet hvor av 1 garasje
- c) Boligbebyggelsen skal tilknyttes felles antenneanlegg for radio og fjernsyn godkjent av bygningsrådet.
- d) Før feltutbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning.

På samme plan skal vises plassering av tørkestativ, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenere for naboer eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 4.

B OMRÅDER FOR ÅPEN VILLAMESSIG BEBYGGELSE

- a) Innen boligområdene kan oppføres boligbebyggelse i 1 etasje. Det kan i forbindelse med 1.etasjes bebyggelse innredes underetasje for beboere hvor terrengforholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette, og innenfor rammen av byggeforskriftene. Bygningsrådet kan også tillate bebyggelse i opptil 1 ½ etasje hvor forholdene etter rådets skjønn ligger til rette for dette.
Høyde fra ferdig, planert terreng til o.k. gesims fastsettes for 1 etasjes bebyggelse til maks. 3,50 m og for 1 ½ etasjes bebyggelse maks. 5 m.
Utnyttelsesgraden skal være maks. U= 0,2 basert på byggeforskriftenes beregningsmåte. Husets grunnflate skal ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
- b) På hver tomt skal det for hver familieleilighet anordnes plass for to biler hvorav min. 1 i garasje. Garasje skal vises på situasjonsplanen selv om denne skal bygges senere. Garasjearealet skal være maks. 36 m².
For evt. hybelleilighet skal det i tillegg avsettes plass for 1 bil.
- c) Innen området for åpen villamessig bebyggelse kan det med bygningsrådets samtykke innredes verksteder o.l. som tjener beboerne i strøket eller på annen måte bidrar positivt til miljøet.
- d) Takvinkel på hus fastsettes av bygningsrådet som skal påse at takvinkelen utformes i harmoni med tilstøtende bebyggelse og omkringliggende terreng.
Bygningsrådet kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takvinkel.

§ 5.

C. OMRÅDE FOR DAGINSTITUSJON

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje med underetasje.
- b) Før utbygging kan finne sted skal bygningsrådet ha godkjent en samlet kotert plan for uteområdene. Planen skal vise planering, eksisterende vegetasjon som skal bevares, samt ny beplantning. På samme plan skal vises lekeplassapparater og annet uteutstyr, søppelkasser o.l. Ingen av de nevnte innretninger må anordnes slik at de etter bygningsrådets skjønn virker sjenerende for naboene eller den offentlige ferdsel, jfr. veilovens §§ 29 og 31, jfr. bygningslovens § 69 m/ vedtekt.

§ 6.

D OMRÅDE FOR FORRETNINGS/SERVICEBEBYGGELSE

- a) Forretnings/servicebygg skal oppføres på område som er avsatt til dette på planen og med utnyttelsesgrad maks. U=0,3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at en del av 2. etasje innredes til boligformål.
- b) All parkering, samt av- og pålessing skal foregå på egen grunn. Antall parkeringsplasser skal fastsettes av bygningsrådet etter konkret vurdering av sit.-planen. Som retningsgivende norm skal legges til grunn 1 plass pr 25 m² brutto forretningsareal og 1 plass pr 50 m² brutto kontorareal.
- c) Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

§ 7.

E FELLESAREAL/FRIOMRÅDE

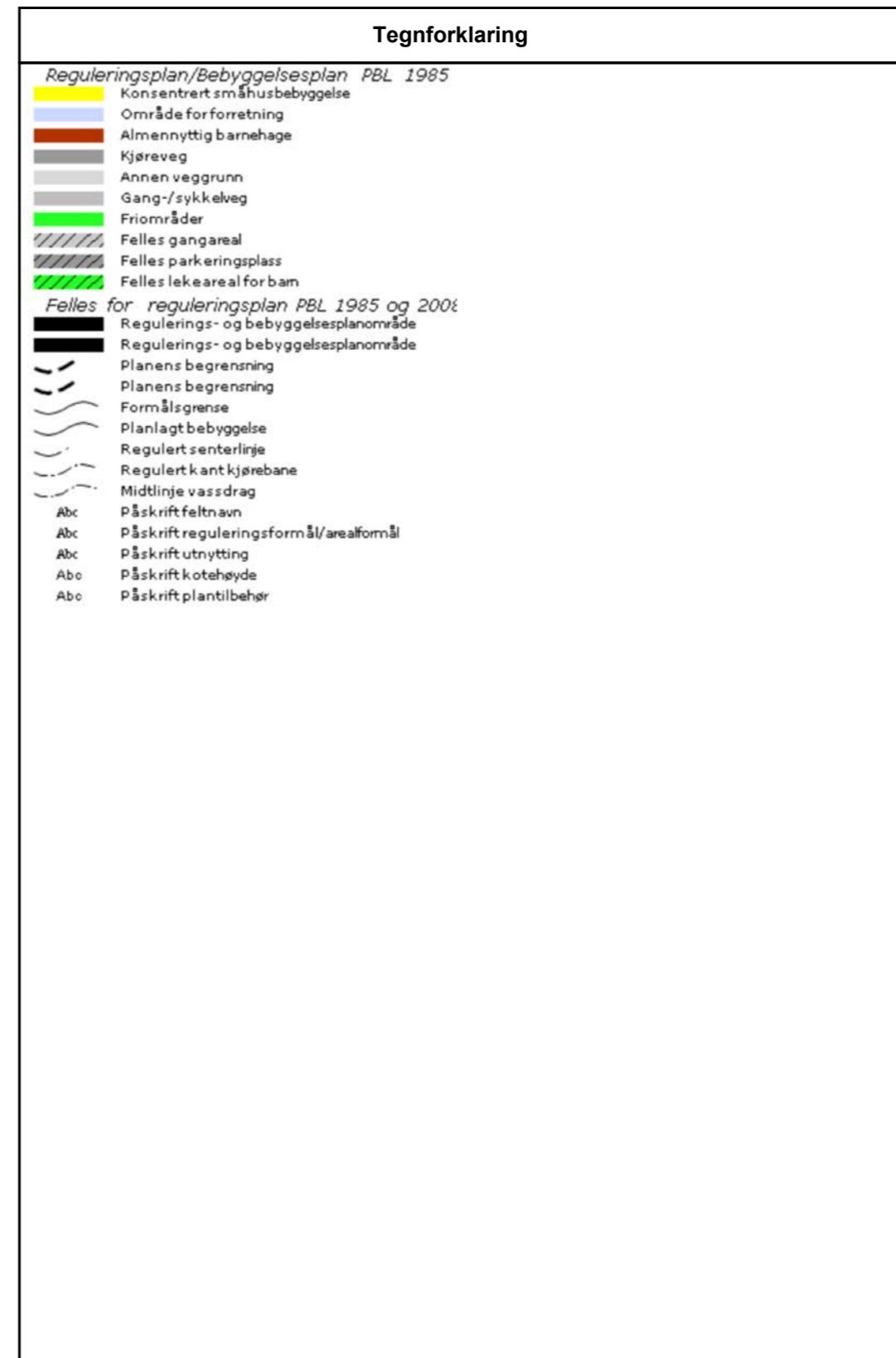
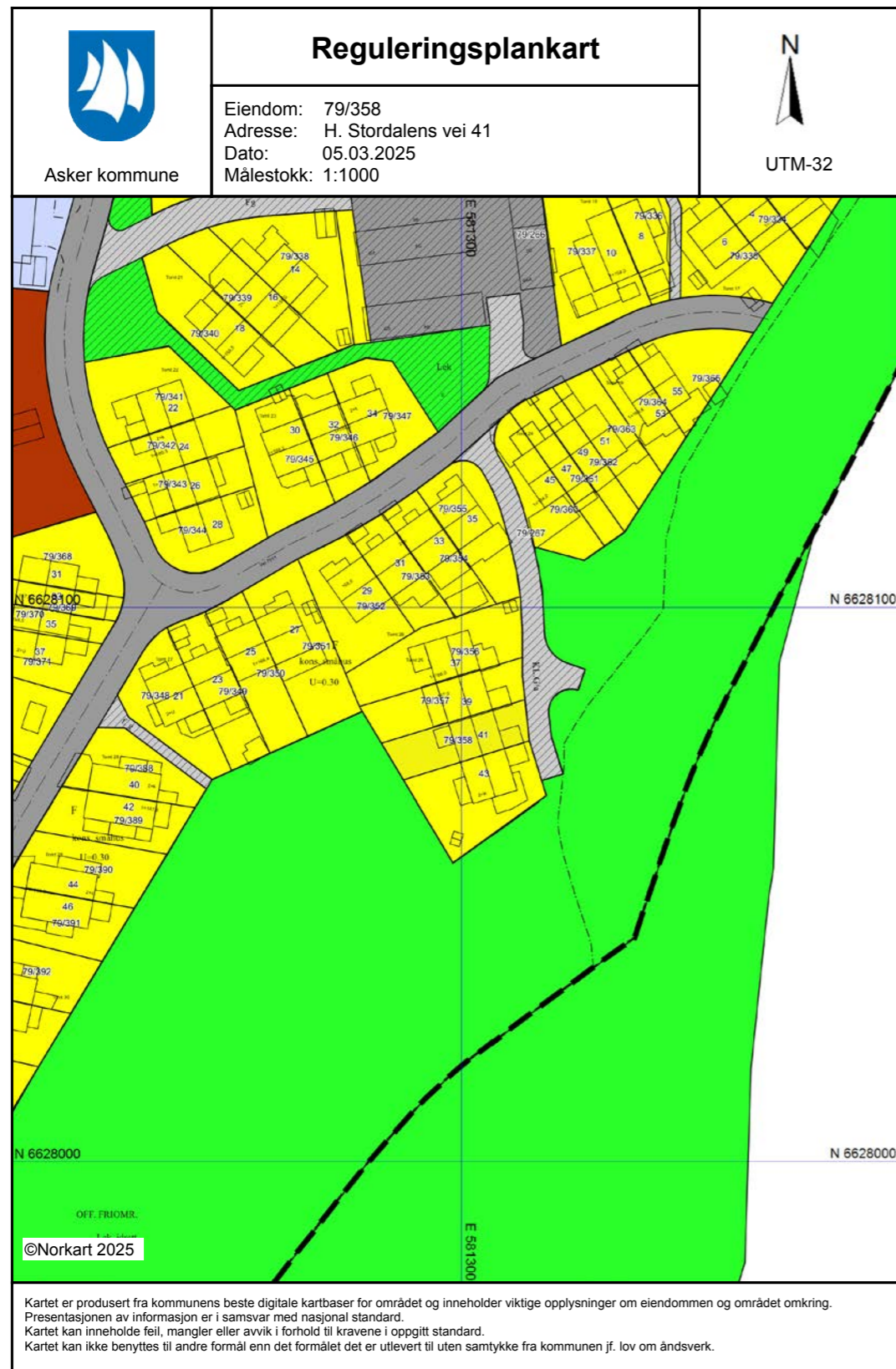
- a) For fellesområdene må det sendes inn samlet utnyttingsplan for bygningsrådets godkjenning.
Eksisterende verdifulle enkeltrær, vegetasjonsgrupper og skjermende vegetasjon skal bevares og vises på den samlede plan for fellesareal/friområde.
Eventuelle inngrep i slik vegetasjon kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.
I anleggsperioden skal treffes de sikringstiltak bygningsrådet finner nødvendig for å bevare eksisterende vegetasjon. I tilknytning til områdets utbygging vil bygningsrådet kreve opparbeidelse av fellesarealene i samsvar med godkjente planer, jfr. vedtekt til bygningslovens § 69, videre vil bygningsrådet stille krav om vedlikehold av fellesarealene jfr. vedtekt til bygningslovens § 104.
- b) I fellesarealene/friområdet kan plasseres lekeinnretning m.v. og bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til fellesarealet /friområdet, for eksempel parkantehus, klubbhus o.l. Slike bygninger må plasseres slik at grøntområdenes funksjon ikke ødelegges.

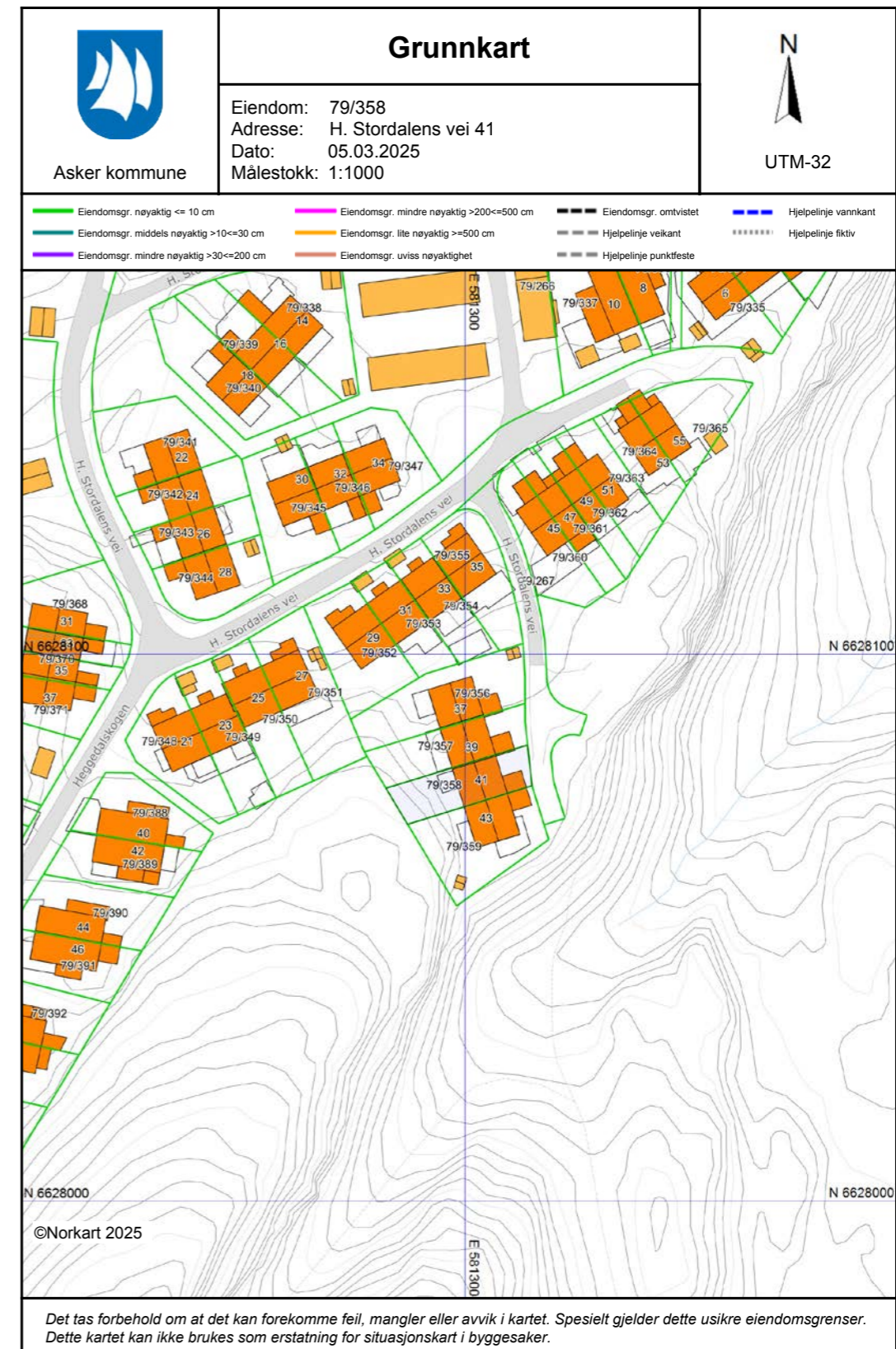
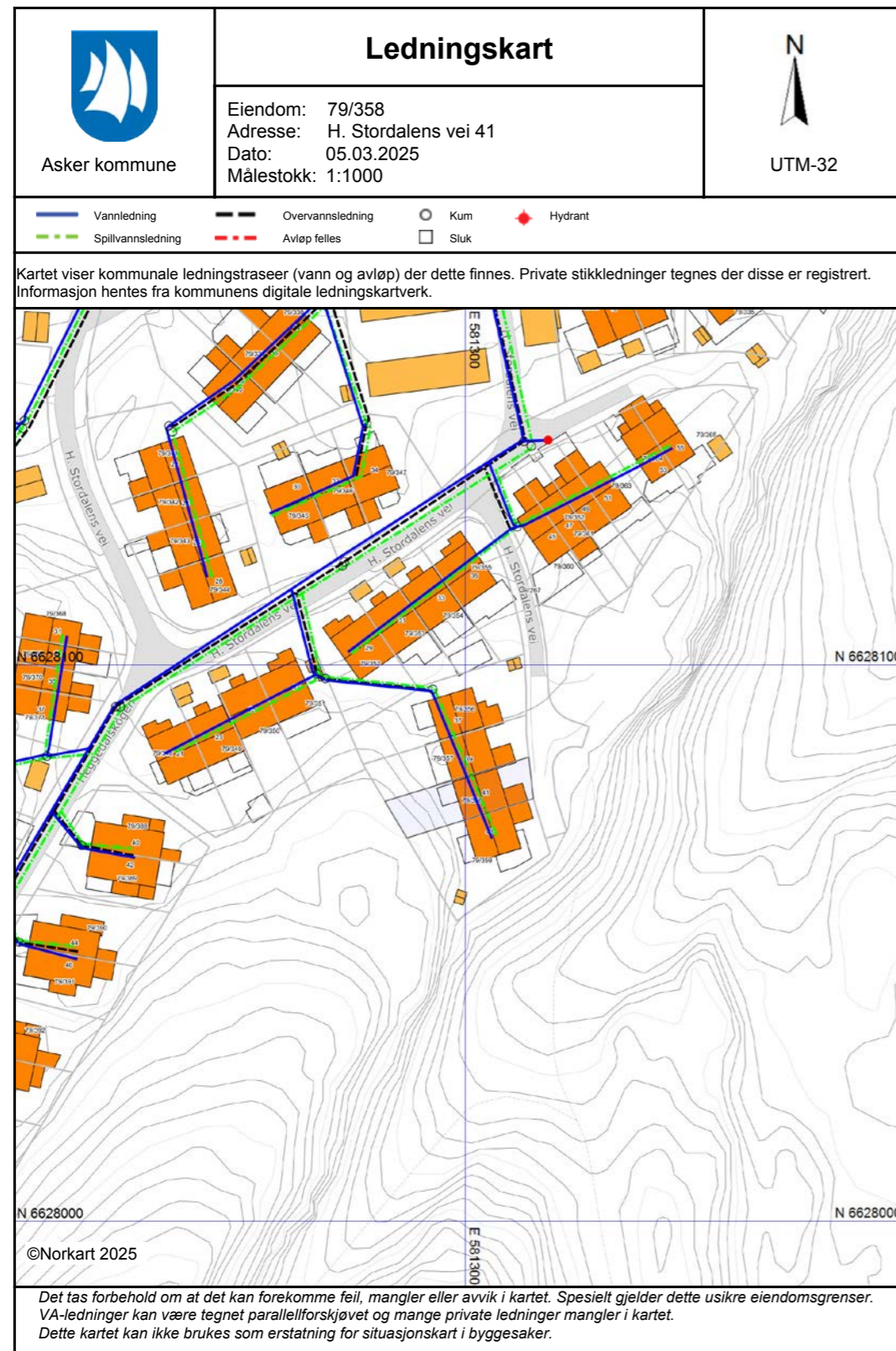
§ 8.

F FELLESBESTEMMELSER

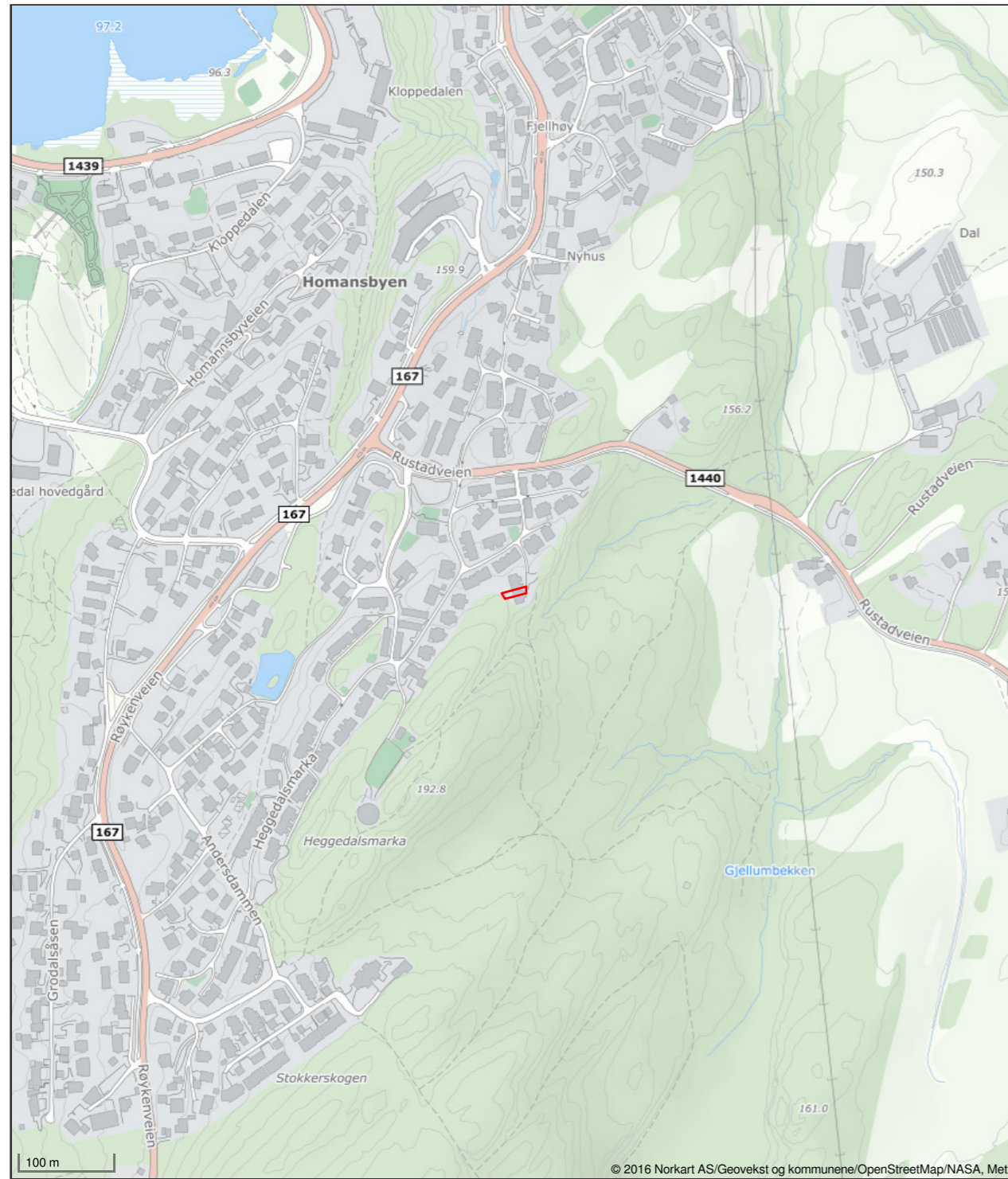
- a) Traseer for offentlige veier og fellesatkomster er vist på reguleringsplanen. Inn- og utkjøringsforholdene til tomtene skal være oversiktlige og trafikksikre.
- b) Byggelinjen fra Røykenveien og Rustadveien skal være 20 m fra veienes senterlinjer, fra andre offentlige veier 12,5 m og 10,0 m og fra midt felles atkomstvei 8 m. Forøvrig legges Asker kommunes veinormaler til grunn for fastsetting av byggegrenser.
- c) Frisiktområder er vist på reguleringsplanen. Alt som hindrer oversikten innen frisiktområdet må fjernes. Terrenget innen frisiktområdet skal om nødvendig avplaneres slik at dette på ingen steder ligger høyere enn 0,5 m over kjørebanelen. Eventuelt gjerde skal ha maks. høyde 0,8 m. Evt. beplantning må ikke rage over denne høyde.
- d) Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med plan som viser hvorledes tomten tenkes planert. Planering og oppfylling av tomtens terreng eller bygging av mur mot vei eller nabo, må ikke foretas uten etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet.
- e) Farger på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- f) Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk eller buskplanting. Hvor gjerde kommer til anvendelse skal dette være maks. 80 cm høyt inkl. evt. sokkel. Evt. porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og plasseres min. 6,0 m fra kjørebanelen.
- g) Parsellselger er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse reguleringsbestemmelsene etter bestemmelsenes ikrafttreden.
- h) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan – hvor særlige grunner taler for det – tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Asker.

173c



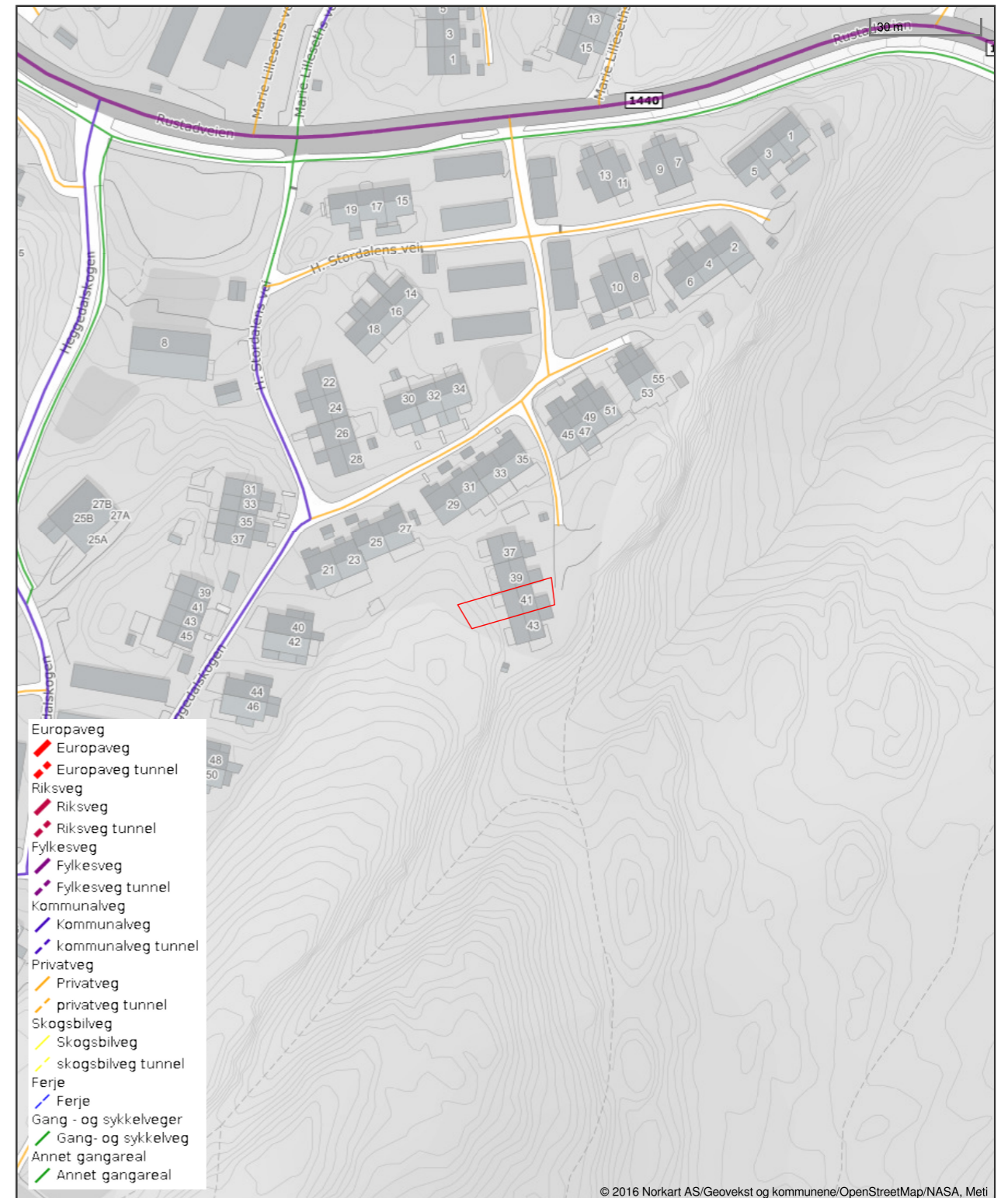


Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/358//



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.

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/358//



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.

GRUNNDATA

1978/11072-1/100 07.07.1978 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3203 GNR: 79
BNR: 267

2020/1203307-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 358

2024/104339-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 358

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fast eiendom**Gårdsnummer 79, Bruksnummer 358 i 3203 ASKER kommune**

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	17.03.2025 kl. 15.49
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	17.03.2025 kl. 15.48

Adresse (r) :

Gateadresse: **H. Stordalens vei 41**
Gatenr: **1427**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER**Rettighetshavere til eiendomsrett**

1991/318-1/100 07.01.1991 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fritt salg
KJELSVIK GUNVOR JACOBSEN
FØDT: 28.01.1943

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 servitutten eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1978/9843-2/100 20.06.1978 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 5 000
Panthaver: HUSEIERFORENINGEN
LØPENR: 1001702
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG /
ELLER
DE LÅN HUSBANKEN TILLATER
PLIKTIG MEDLEMSSKAP I HUSEIERFORENING M/FL.BEST.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1997/36140-1/100 08.12.1997 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 15 000
Panthaver: HEGGEDALSMARKA I HUSEIERFORENING
LØPENR: 1032713
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00010790	05.03.2025	1110250028

Om dokumentet

Ident
1978/11072/100

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

DAGBOKFØRT
07 JUL 78 11072
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Man- dag, den 19. juni 19 78 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte
menn skylddelingsforretning over gården

g.-nr. 79 br.-nr. 267 av skyld mark 0,01 i Asker
kommune. Forretningen er forlangt av Administrasjonsrådmannen
på vegne av Asker kommune,

.....
som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-
menn alle.

.....
Ved forretningen møtte:
Av partene:³⁾ En fant det unødvendig å innkalle noen av partene.

.....
Av naboer:³⁾ Ole Stubban.
Mennene valte til formann

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:
1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, pro-
duktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.
2. Grensebeskrivelse:⁴⁾
Parsellen har betegnelsen nr. 41 til vei 7911.
Arealet er ca. 0,15 da.

Parsellen har fått bil, 358

.....

¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rek-
virenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
delingslovens § 1).
²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. før forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
delingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighets-
fullt og etter beste overbevisning. den 19 N. N.»
³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses
om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å
varsele dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken
i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretning uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Nr. 859 a Enrett: Sem & Simonsen & Dale 9-66.

Parsellen er utskilt i samsvar med stadfestet reguleringsplan
og bebyggelsesplan over Heggedalsmarka.

1. Gjelder delingen eiendom som er nyttet eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk?¹⁾
2. Finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt nyttet til formål som ikke tar sikte på jordbruksproduksjon?²⁾
3. Hvilke rettigheter eller herligheter som tilligger eiendommen omfattes av delingen?³⁾

Det bevitnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av _____
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.⁴⁾

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til 1 øre uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1 øre

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, annet areal _____

dekar. I alt _____ dekar.

De fraskilte del er gitt bruksnavn⁵⁾ _____

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: _____

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at _____
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Kristian Jensen Ole Stubban Sverre Birkeland
Kristian Jensen Ole Stubban Sverre Birkeland

¹⁾ Jfr. § 55 i lov av 18. mars 1955 om tilskipping av jordbruk (jordlova).

²⁾ Jfr. § 54 (jordlova).

³⁾ Jfr. § 55 (jordlova). Denne bestemmelse gjelder alt grunnareal og de rettigheter som tidligere jord- eller skogbrukseieendom.

⁴⁾ Det som ikke passer strykes over.

⁵⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte, jfr. skylddelingslovens § 24.

Går til jordstyre.

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

..... den 19

..... formann. sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den 19

..... formann. fylkeslandbrukssjef.

De fraskilte del har fått g.nr. b.nr.

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. Samfunnsikkerhet	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 friluftformål (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.aker.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 hovedbruksenheter, 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 (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

Bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger tillates ikke før ny reguleringsplan er vedtatt.

Det skal utarbeides ny samlet reguleringsplan for hele Brønnøya, nye enkeltreguleringer tillates ikke. Naturverdiene i området skal ivaretas i ny reguleringsplan. I ny reguleringsplan kan det åpnes for at enkelte eiendommer avsettes til fleksibel arealbruk.

3. Rekkefølgekrav

3.1 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9, nr. 4)

Utbygging av boliger og arbeidsplasser er avhengig av tilfredsstillende kapasitet på relevant sosial- og teknisk infrastruktur. Skolekapasitet, vann- og avløpssituasjon og transportkapasitet er ulik i ulike deler av kommunen. Det stilles derfor rekkefølgekrav til slik infrastruktur.

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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.
- 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.
- Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepender, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

- Nord for nullvekstlinjen¹ kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
- Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetrest hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig- /nærings- /tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 4 Rekkefølgekrav.
- På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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 redegjøres for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart¹.

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom, utarbeides en støyfaglig utredning, jf. krav beskrevet i bestemmelse 9.3.6 Støyfaglig utredning.

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 65 dB fra vei og L_{den} 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²
 - Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
 - Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål¹ innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

- Tiltaket fører ikke til ny boenhet, med mindre vilkår i §9.3.4.1 -ny bebyggelse- er oppfylt. For sekundær boenhet stilles samme støykrav som for tilhørende hovedbruksenhet.
- Nye soverom skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu*)
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utvendige støykilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift.

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

Dersom støynivået ved skjerming reduseres til et nivå under grenseverdiene for rød støysone gjelder bestemmelser for gul støysone med vilkår som angitt bestemmelse 9.3.4.

9.3.5.1 Ny bebyggelse

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ eller opprettelse av ny grunneiendom til slikt formål, kan ikke finne sted i områder som faller inn under rød støysone i henhold til T-1442, tabell 1.

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bygninger til støyfølsomt bruksformål¹ innenfor rød støysonen kan ikke gjenoppbygges, utvides, bruksendres eller påbygges. Etablering av nye boenheter er ikke tillatt.

9.3.5.3 Avviksområder for støy

Innenfor avvikssone for støy, vist med bestemmelsesområde #1 på kommuneplanens arealplankart, kan ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål¹ utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til L_{den} 70 dB fra vei og L_{den} 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.²

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggeteknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveininger 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 mellomagring og gjenbruk av masser tillates ellers kun i område ATA1 og ATA2 såfremt området inngår i godkjent reguleringsplan.

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

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

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

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

Opparbeidelse av nye turveier og skiløyper med bruksbredde på mer enn 2 meter og som medfører vesentlig terrengbearbeiding eller fjerning av vegetasjon ut over normal skjøtsel, tillates kun i henhold til reguleringsplan.

Opplysning: Se R 10.3, og bestemmelser om opparbeidelse av sti og turvei innenfor områder avsatt til grønnstruktur og blågrønnstruktur, kap. 17.

10.4 Omdisponering av dyrket mark (pbl. § 11-9, nr. 6 og 8)

I alle typer plan- og byggesaker som innebærer formålsendring fra LNF eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det kreves matjordplan. Matjordplan skal dokumentere at:

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse. Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
- b. Påfylling av stedegen sandtype² på eksisterende offentlig sandstrand.
- c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
- d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
- e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
- f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.

h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:

- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
- 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
- 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
- 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær¹ skal bevares.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.*

2. *Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

10.8 Brygger og sandstrender (pbl. §§ 1-5, 11-9, nr. 5 og 11-10 nr. 5)

10.8.1 Regulerte brygger

Oppføring av nye brygger og lignende tiltak tillates kun der dette følger av reguleringsplan vedtatt etter 11.09.1993. I områder som omfattes av reguleringsplaner som åpner for oppføring av brygger og lignende gjelder følgende:

- a. Det tillates én fastbrygge på maks 10 m² per eiendom med strandlinje.
 - b. Fastbrygger som oppføres langsetter sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre 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 områdets miljø- og verneverdi.

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi skal bevares, i tråd med tidligere vedtatte kulturminneplaner:

- 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.

- 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 byggverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

12.2.2 Andel grøntareal

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal¹ på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

Opplysning: 1. se definisjon av Grøntareal i tillegg 4 definisjoner.

12.3 Uteoppholdsareal, leke- og aktivitetsareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

Minste uteoppholdsarealet (MUA) inndeles i tre kategorier: MUA privat, MUA felles og MUA lekeareal. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, gjelder følgende for uteoppholdsareal:

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

- Uteoppholdsarealet skal være egnet til lek, aktivitet, opphold og rekreasjon. Areal avsatt til ferdsel (sykling, kjøring, parkering, renovasjon og lignende) skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA).
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3. Ved planlegging av nye boligområder og opprettelse av ny grunneiendom skal 25 % av uteoppholdsarealet ikke være brattere enn 1:16.
- Utforming av gode uteoppholdsarealer skal ikke medføre uheldig planering/oppfylling av terreng, jf. bestemmelse 12.2.1.
- Alle uteoppholdsareal som inngår i MUA, skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Ved regulering skal minst 50 % av alle uteoppholdsareal som inngår i MUA skal være solbelagt kl. 15 ved vår- og høstjevndøgn.
- Alle private uteoppholdsarealer (MUA privat) skal ha min. 3 timer sammenhengende dokumentert soltilgang ved vår- og høstjevndøgn.
- For øvrig gjelder særskilte krav til minste uteoppholdsareal i henhold til tabellen i retningslinje R 12.3.

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

- Lekearealer skal gi muligheter for ulike typer lek til alle årstider. De skal kunne brukes av ulike aldersgrupper og gi mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
- Lekeareal for barn i ulike aktivitetsgrupper skal framgå av illustrasjonsplan og utomhusplanen.
- Utomhusplan med beskrivelse skal redegjøre for lokalisering av ulike funksjoner i forhold til hverandre, sol, støy, forurensning og vind. Eventuelle fysiske skiller mellom ulike bruksformål må framgå.
- Innenfor lekearealer skal det redegjøres for bevaring og integrering av eksisterende terreng og vegetasjon.

12.4 Byggegrense mot vei (pbl. § 11-9, nr. 5)

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

I områder avsatt til byggeformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, der det ikke er definert byggegrense i gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder følgende:

- Mot fylkesveier i områder med sentrumsformål er byggegrense 15 meter.
- Mot Semsveien, Rustadveien, Vollenveien, Heggedalsveien, Kirkeveien, Gamle Drammensvei, Blakstadmarka, Langenga, Bleikerveien sør for kryss Røykenveien og mot Drammensveien vest for Slottsberget, Liahagen, Dikemarkveien, er byggegrense 20 meter.
- Mot fylkesveier for øvrig er byggegrense 30 meter.
- Mot kommunale og private veier følger byggegrense av kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Avstanden skal måles fra midtlinjen i to-felts vei, og fra midtlinje i nærmeste kjørebane ved flere enn to felt.

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:

- 15 meter i LNFR-områder
- 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål¹, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
- Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
- Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
- Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
- Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
- Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
- Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.

12.9 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-9, nr. 6)

Alle plan- og byggesaker skal inneholde en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning.

Ved søknad om oppføring av nybygg og tilbygg/påbygg, skal det utarbeides terrengsnitt som viser eksisterende og ferdigplanert terreng med oppriss av tiltaket og bebyggelse på naboeiendommer. Eiendomsgrenser og byggegrenser skal fremgå av illustrasjonen.

12.10 Skilt- og reklameinnretninger (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt og reklameinnretninger skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende bestemmelser for skilt og reklameinnretninger i Asker kommune.

Skilt til offentlige og samfunnsnyttige institusjoner i henhold til bestemmelser for skilt og reklameinnretninger skal forelegges kommunen for vurdering av unntak fra søknadsplikt.

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

13.1 Feltutbygging (pbl. § 11-9, nr. 5)

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder¹, eller på arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse på kommuneplanens arealplankart, med mindre annet fremgår av reguleringsplan.

Opplysning: Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse fremgår av boligbyggeprogrammet, og er gitt feltnavn. Se også retningslinje R. 13.1

1. Prioriterte vekstområder er vist med bestemmelsesområde #7 på kommuneplanens arealplankart.

13.2 Sosiale boformer (pbl. § 11-9, nr. 5)

Det kan etableres sosiale boformer hvor en gruppe boliger er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer. Fellesarealet skal være samlet, og i direkte tilknytning til boenhetene. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe.

Opplysning: Se tillegg 4, definisjon av sosiale boformer, og R13.2.

13.3 Sekundær boenhet (pbl. § 11-9, nr. 5)

Sekundær boenhet¹ tillates kun i tilknytning til enebolig og skal være integrert i hovedbruksenheten, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, eller i bestemmelser 14.3, 14.4 og 14.5, jf. 11.1.4.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 60 m² BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m² BRA, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Overbygget parkering for sekundær boenhet inngår ikke i maksimal størrelse.

Opplysning: Se bestemmelse 11.1.4 om Kulturminne som sekundær boenhet, og bestemmelser 8.2 og 12.3 med krav til parkering og uteoppholdsareal

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet og sekundær boenhet.

13.4 Plassering av mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor byggegrense i områder med frittliggende småhusbebyggelse (pbl. § 11-9, nr. 5)

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre støttemurer og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense, forutsatt at:

- De mindre tiltakene ikke er i konflikt med verne- og hensynsoner, vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt eller byggegrense mot kryss.
- Krav i bestemmelse 12.2.1 og 14.1.2 om terrenginngrep ivaretas.
- Øvrige krav etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter ivaretas.

13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom¹, forutsatt at:

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

Opplysning: For SB områder se bestemmelse 14.4.1 om tilpasning til eksisterende bebyggelse og bebyggelsesstruktur.

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

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

- For tomter med terrengfall mindre enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
- Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
- Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafiksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
- Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

Opplysning: se bestemmelse 2.3 om krav om ny reguleringsplan i regulerte boligområder

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

Der annet ikke er bestemt i gjeldende reguleringsplan gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal:

- Eneboliger skal ha minimum 200m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- Tomannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m² uteoppholdsareal som skal være sammenhengende og i direkte tilknytning til boenheten.

Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal dersom takterrassen grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng, og hvor det ikke er nivåforskjell på mer enn 20cm mellom terrenget og terrassen.

14.3 Generelle boligområder (felt GB) (pbl. § 11- 9, nr. 5 og 6)

Boligkategori GB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.3 nedenfor gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsene gjelder også uregulerte boliger utenfor 100-metersbeltet jf. bestemmelse 2.2.1

14.3.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med to boenheter¹. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær² boenhet eller én tomannsbolig.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.3.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GB skal BYA ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 20 %.

I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnormen, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
- 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

- Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- 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.
- 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:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- 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:

- 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.
- Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 40% av bygningens BYA. Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

Garasjer kan være frittliggende eller integrert i boligen, uavhengig av hva reguleringsplanen angir. I det tilfellet garasjen er integrert i boligen (én bygning) vil de høydebestemmelser som gjelder for boligen også gjelde for den del av bygget som utgjør garasje.

14.3.6 Parkering

Antall garasjeplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2, uavhengig av om garasjen bygges eller ikke. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

14.4 Boligområder med spesielle kvaliteter (felt SB) (pbl. § 11- 9, nr. 5, 6 og 7)

Boligkategori SB fremgår av arealplankartet. Bestemmelsene i punkt 14.4 gjelder regulerte områder med reguleringsplan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring.

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

Plassering av ny bebyggelse skal følge eksisterende bebyggelsesstruktur⁴. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

14.4.2 Boenheter¹

I områder som er regulert til frittliggende boliger og der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter, tillates én frittliggende enebolig og én integrert sekundær² boenhet.

Sekundær boenhet kan etableres i frittliggende bygg på eiendommen i tråd med bestemmelse 11.1.4 om kulturminne som sekundær boenhet

14.4.3 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori SB skal BYA ikke overstige %-BYA = 20 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. For områder på Nesøya med hensynsone villalandskap (H550_2) skal grad av utnyttelse ikke overstige %-BYA = 15 %.

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

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

14.4.4 Høyder

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

- 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 etasjebegrensning, med unntak av hensynsone bevaringsområder for kulturminne, gjelder følgende:

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

14.5.4 Tak

Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

- Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
- Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser³ tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

For takterrasser høyere enn 4,5 meter på overkant gulv, gjelder følgende begrensninger:

- 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.
- 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:

- Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 5 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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

- Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
- Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
- Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
- Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
- 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:

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

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

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

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

Innenfor KBF tillates bolig- og fritidsbebyggelse. Fritidsbebyggelse i tråd med reguleringsplan/bestemmelsene i punkt 16.1, og boligbebyggelse i tråd med reguleringsplan.

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya

Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3), før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Utenfor hensynssonene H560_2 og H560_3 må nye tiltak være i tråd med gjeldende reguleringsplan. Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

Ny reguleringsplan kan åpne for at eksisterende fritidsbolig innenfor området avsatt som KBF kan bruksendres til helårsbolig under følgende tillegg til 16.2.1:

- Hensynet til naturverdier skal sikres.
- Utnyttelsen for boliger og fritidsboliger skal være lik, inntil 70 m² BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m² BYA.
- Utsprenging av kjellere tillates ikke.

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

- Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
- 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 strøkgater¹ 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.

- Se tillegg 4, definisjon av strøkgate.

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 helserelevante 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 Nærnes 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.

- Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5)

16.5.1 Byggeformål ATA1

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

16.5.2 Byggeformål ATA2
Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

16.5.3 Byggeformål ATA3
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

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

18. Landbruks-, natur og friluftformål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-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, slåtteeenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringszone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringszone 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:

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
- 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:

- Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- 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.
- Krav til biloppstillingsplasser utover garasje plasser 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.
- 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.
- 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 søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
- 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

- Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
- 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.
- 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. 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

- Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
- Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
- Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
- Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
- 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

- 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.
- Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
- Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
- 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 utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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 sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsl 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 drikkevannskildene¹:

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

- All ferdsel på og i vannet/drikkevannskilden, herunder også bading, vading, skøyter, båt, kajakk etc. (Forbudet gjelder også husdyr.)
- Fisking, pilking etc.
- Vasking av gjenstander
- Slå leir/raste (telt, hengekøye, brenne bål, campingvogn mv.) nærmere vannkanten enn 50 meter.
- Etterlate seg søppel/avfall
- Riding nærmere vannkanten enn 100 meter
- 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 Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- 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.
- Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

- a. Innenfor hensynsone H350_4 (5 kPa) tillates ikke 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. Avviksone støy - Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
- 2. Dikemark – Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 3. Øvre Hallenskog – Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
- 4. Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
- 5. Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
- 6. 100 m belte – 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
- 7. Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
- 8. Nullvekst nord – Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
- 9. Nullvekst syd – Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
- 10. Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. Veggglamper, 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: H. Stordalens vei 41
1389 HEGGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Odd André Engh

Telefon: 900 44 917
E-post: odd.andre.engh@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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