



aktiv.

Tyttebærtråkket 16, 1389 HEGGEDAL

**Heggedal Terrasse -
Innflyttingsklar Young
Professionals leilighet. Unik
mulighet for førstegangskjøpere!**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

Christian Thordén Salvesen

Mobil 970 53 838

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 376 819,-
Omkostn.: Kr 60 750,-
Total ink omk.: Kr 2 437 569,-
Felleskostn.: Kr 1 452,-
Selger: Asker kommune

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 52/57 kvm
Tomtstr.: 27295.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 87
Snr. 28
Oppdragsnr.: 1110250204

Velkommen til ditt nye hjem!

Young Professionals er et boligkonsept rettet mot førstegangsetablerere som ønsker å ta sitt første steg inn i boligmarkedet og selges til en rabattert fastpris. For å kvalifisere som kjøper kan du ikke ha eiet bolig de siste 5 år. Kjøper vil bli bestemt via loddtrekning. Asker kommune har forkjøpsrett til pris justert etter boligprisindeks (SSBs indeks for område «Akershus utenom Bærum» for boligtype «småhus») ved senere salg. Se vilkår i salgsoppgave!

3-roms leilighet med moderne og sosial planløsning.

Leiligheten har en fin intern beliggenhet i Heggedal Terrasse. Inneholder ett soverom, stue og kjøkken i åpen løsning og badrom.

Det medfølger ikke garasje/parkeringsplass.

Bud må inngis senest torsdag 11 desember, trekning gjøres fredag 12 desember.

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	50
Budskjema	293

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 52 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 3 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 52 m² Entrè, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod i felles anlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Bodan ligger i nabobygg, men er medtatt i denne arealberegningen. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

27295.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer. Enheten har steinlagt inngangsparti.

Beliggenhet

Tyttebærtråkket 16 har en flott beliggenhet like ovenfor Heggedal sentrum. Boligen har en god intern beliggenhet. Solrikt og idyllisk i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Gode oppvekstvilkår med umiddelbar nærhet til flotte turstier og natur.

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

Boligen har umiddelbar nærhet til marka, og området byr på turterreng sommer som vinter med både tur- og skiløyper. I kort kjøreavstand fra boligen har du også milevis med preparerte skiløyper. Fra Skjellestad starter skiløypene som møter resten av løypenettet innover i Kjekstadmarka. Her er det et varierte løyper, enten man ønsker en kort treningsrunde eller langturer mot Blåfjell og Haukeliåsen. Innover Kjekstadmarka er det også flotte og varierte turmuligheter. Midt i hjertet av Heggedal ligger idylliske Gjellumvannet. På sommerstid har man flotte bademuligheter med opparbeidet badestrand og flytebrygge, volleyballbane og tuftpark. I enden av Gjellumvannet mot Asker ligger Vardåsen med eget alpinanlegg.

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

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

Adkomst

Se kartskisse.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Byggemåte

Leilighet/boligkompleks i rekke. Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betongfyllte isoporelementer/betong. Yttervegger med stående/liggende trekledning. Flate tak. Enkelte enheter med takterrasser/hager.

Vegger: Malte slette flater, (gips) baderomspanel på bad

Himling: Malte slette flater.

Gulv: Parkett, flis på baderom

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av takstmann med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

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

BRA-e: Bod i felles anlegg.

Standard

Young Professionals | Et unikt konsept for førstegangskjøpere

Young Professionals er et boligkonsept rettet mot førstegangsetablerere som ønsker å ta sitt første steg inn i boligmarkedet. Dette er en 2-roms leilighet med moderne og sosial planløsning.

Leiligheten inneholder stue med åpen kjøkkenløsning, romslig bad og ett soverom.

Leilighetene er bygget med solide materialer fra kjente merkevarer som standard. Kjøkken- og baderomsinnredning er levert av Sigdal. Armaturer og garnityr på bad, samt blandebatteri på kjøkken er fra Oras. Boligene er utstyrt med moderne fasiliteter som balansert ventilasjon.

Som beboer i Heggedal Terrasse har man også tilgang på særdeles gode felles fasiliteter som el-sykler, felles svømmebasseng med mer.

I tråd med boligpolitisk strategi i Asker kommune selges et begrenset antall 2 og 3 roms leiligheter til spesielt gunstige priser. Dette tilbudet gjelder for førstegangskjøpere som kvalifiserer til kravene.

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

Forhold som har fått TG2:

Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på bakgrunn av risiko for fuktopptak mellom skjøter i enkelte plater.

Andre rom

Settes på bakgrunn av svelling i parkettgulvet i entré

Forholdet vil ikke bli utbedret av selger. Kjøper vil om ønskelig måtte gjøre krav/ reklamasjon direkte mot utbygger og bærer all risiko/kostnader ifbm dette.

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

Tilbehør som er i leiligheten ved visning medfølger inkludert hvitevarer på kjøkken.

Hvitevarer

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

Parkering

Det er gjesteparkering mot betaling. Det medfølger ikke garasjeplass eller utvendig parkering. Sameiets gjesteparkering er forbeholdt gjester.

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

SÆRLIGE FORHOLD VED SALGET

Boligen kan kun selges til en "førstegangsetablerer"

Boligen selges av Asker kommune til fysisk person som er førstegangsetablerer. Dette defineres som en person som ikke eier eller har eid egen bolig siste 5 år.

Dersom det er flere tilbydere som tilfredsstiller vilkårene for kjøp, skal loddtrekning brukes som metode for tildeling. Asker kommune vil ved salg av slike boliger be om en skriftlig bekreftelse om at kjøperen ikke har eid egen bolig siste 5 årene. Kjøperen må også identifisere seg. Skulle det vise seg at salg er inngått med bakgrunn i en uriktig skriftlig bekreftelse på at kjøper er førstegangsetablerer, har Asker kommune rett til å heve kontrakten, og kan gjennomføre dekningsalg av boligen, og kreve erstatning for merkostnader/tap.

Prosess/budprosess og loddtrekning.

Salget vil bli gjennomført på en slik måte at bud boligen iht. prisantydning vil bli akseptert. Dersom det er flere budgivere på samme bolig, vil det bli foretatt en loddtrekning blant disse.

Det er to leiligheter som selges. Det er mulig å legge inn bud på begge, man vil maksimalt få tilslag på en leilighet.

Bud må inngis senest torsdag 11 desember, trekning gjøres fredag 12 desember.

Trekningen vil skje på meglers kontor. Asker kommune vil være til stede under loddtrekning.

Ved senere salg av eiendommen har Asker kommune forkjøpsrett på følgende vilkår:

Det tas utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesum selger ga for eiendommen.

Det foretas justering lik 100% av endring i boligprisindeks i den perioden som hjemmelshaver (boligselger) har eid boligen.

Som boligprisindeks skal gjelde SSBs indeks for område «Akershus utenom Bærum» for boligtype «småhus».

Når eier/hjemmelshaver ønsker å avhende eiendommen, skal Asker kommune som

forkjøpsretthaver skriftlig varsles, og ha frist på to måneder fra mottak av varselet, for å ta stilling til om forkjøpsretten skal gjøres bruk av, jf lov om løysningsrettar §10.

Varsel skal sendes til Asker kommune v/ordfører.

Boligens prisantydning er satt basert på overnevnte boligprisindeks for 3. kvartal 2025. Kjøpesummen vil bli endelig fastsatt i forhold til indeks på overtagelsestidspunkt. Denne utarbeides kvartalsmessig og etterskuddvis. Endelig kjøpesum vil derfor ikke foreligge før etter overtakesle. Kjøper er forpliktet til å innbetale differansen dersom indeksen går opp, selger skal utbetale differanse dersom indeksen går ned. Betaling skal gjennomføres umiddelbart etter mottatt oppfordring.

Opprinnelig kjøpesum på leiligheten når den var ny var kr 2 234 400,- inkludert tilvalg.

Det gjøres oppmerksom på at boligen selges av Asker kommune. Asker kommune har ikke selv benyttet boligen og de har dermed begrenset kjennskap til eventuelle feil eller mangler.

Boligen blir ikke ytterligere vasket før overtagelse.

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

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

Energi

Oppvarming

Varmekabel på bad

Elektrisk panelovn

Info strømforbruk

Ukjent strømforbruk.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Energiattesten er hentet fra tilsvarende leilighet på feltet.

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 2 376 819

Kommunale avgifter

Kr 9 931

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

Formuesverdi primær

Kr 1 047 612

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 190 446

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og

internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

51/13003

Felleskostnader inkluderer

Herav:

Felleskostnader kr 663,- pr. md.

Kabel-TV kr 399,- pr. md.

Felleskostnader flat fordeling kr 390,- pr. md.

Inkludert i felleskostnadene:

Vaktmester (måking/feiling), renovasjon, felles bygningsforsikring, utendørs belysning, forretningsførsel, revisjon, grunnpakke TV/bredbånd, og andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 452

Kommentar fellesgjeld

Ingen felles lån. Nåværende forretningsfører har ikke mottatt andel fellesformue fra tidligere forretningsfører.

Sameiet

Sameienavn

Heggedal Terrasse Boligsameie

Organisasjonsnummer

931550004

Om sameiet

Sameiet består av 158 seksjoner.

Oppsummering av styreåret 2024/2025

Bassenget:

Opprettelse av bassenggruppe

Åpning og stengning av bassenget for sesongen

Organisering og oppfølging av bassengvakter, samt ta vakter hvor beboere ikke møter opp, totalt ca. 30 vakter.

Utforming av regler

Fjerne snø fra tak og rundt bassenget ved hvert snøfall

Kloring og kontroll av vannkvaliteten

Forhandle avtaler knyttet til service av basseng

Parkering:

Opprettelse av parkeringsgruppe

Fortløpende hvitlisting av biler

Tildeling av tilgang til bommer og garasjeporter

Oppfølging av serviceleverandør av bommer

Inngåelse og fornyelse av serviceavtaler av tekniske anlegg i garasjene

Forhandle avtaler knyttet til parkeringsregulering

Snømåking:

Brøyting av parkeringsplasser og rundt søppelbrønner

Brøyting av bassengområdet

Beboere har hjulpet til med måking

Gressklipping:

Klipping av private hager og fellesområder ved frafall av ekstern hjelp

Beboere har hjulpet til med gressklipping.

Annet:

Arrangering av julegrantenning

Fakturering av Baldakin/håndløper, elbilladere

Bortkjøring av avfall

Innkjøp av inventar (Gressklippere, spader, lamper, nøkkelbokser, nøkler, gjødsel, startkabler, mm)

Opprettelse av inventarliste

Bestilling og distribuerings av filter

Bytte av filter i felles anlegg

Kontroll av utvendige tiltak i private hager

Forhandling og fornying av avtaler

Koordinering og støtte til kommunen ved installasjon av trykkstasjon

Klart å holde kostnadene nede ved å forhandle frem gode avtaler og kuttet kostnader, som har resultert i reduksjon av felleskostnader pr m2 med 50%

Håndtering av nabokrangler

Håndheving av brudd på bestemmelser og vedtekter

Oppfølging av reklamasjoner på fellesområder

Fakturering av baldakiner og hånd løpere gav et negativt resultat i 2023 og et positivt resultat i 2024 på en halv million.

Besparelser/innhenting av penger

Otto: 240.000kr

Forsikring: 40.000kr

Telenor: 170.000kr

Filterbytte: 86.000kr

Bytte av forretningsfører: 40.000kr

Feil betaling til Vesta: 400.000kr

Feil betaling til Fjordkraft: 85.000kr

Sommervedlikehold: 100.000kr

Inntjening:

El-billading: 8.327,26kr

Parkeringsavgift juni-november: 86.552kr

Fremtidige planer:

- Maling av utvendig fasade om 3-5år

- Serviceavtaler er og blir inngått

- Forbud mot trampoliner i sameiet ble vedtatt på årsmøte 2024

- Forbud mot varmepumper i sameiet ble vedtatt på årsmøte 2024

- Styret har innhentet tilbud på system med skiltgjenkjenning som gjør det umulig å ha bilen på fellesarealene og gjesteparkeringen over tid uten å betale for dette. Systemet har en kostnad på rundt 250 000 kr.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Forretningsfører har ikke mottatt ligningsposter pr. 31.12.2024 fra tidligere forretningsfører.

Meglerforetaket er tilsendt innkallingen for 2025 fra selger, men har ikke fått protokollen.

Oppsummering fra årsmøte 2025:

Garasjesaken - finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse:

Forslag:

Styret mener at det er garasjeeierne som må stå for kostnadene for utbedringen av garasjen. Til nå er det brukt kr 191 954 på SINTEF-rapporten til nå.

Brannvarsling:

Forslag:

Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem på alle leilighetene, slik at hver beboer kan bli varslet om branntilløp. Slik at hver rekke vil bli koblet sammen i et felles varslingssystem. Estimert kostnad er mellom 6-800 000 kr totalt.

Overføring av eiendomsrett til trykkøkningsstasjon:

Forslag:

Styret gis fullmakt av eierseksjonssameiet til å inngå avtale om overføring av eiendomsrett til Asker kommune for trykkøkningsstasjonen. Tomten for trykkøkningsstasjon som kan overføres til Asker kommune etter nærmere avtale er regulert til VA i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det anslått i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden som er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan som kan overføres.

Vi oppfordrer alle til å lese og gjøre seg kjent med vedlagt innkalling.

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/

Kontaktskjema til styret: home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert for selskapet.

Forkjøpsrett

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det

som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Gjelder pr dd. 04.04.2025

Ved fremtidig salg har Asker kommune forkjøpsrett (se vilkår i salgsoppgave)

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 28 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:

3203/79/87/28:

06.01.1928 - Dokumentnr: 905881 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87

Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2023 - Dokumentnr: 222021 - Bestemmelse om nettstasjon

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2023 - Dokumentnr: 1231435 - Forkjøpsrett

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

09.05.2025 - Dokumentnr: 518801 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Asker Kommune

Org.nr: 920 125 298

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2022 - Dokumentnr: 999867 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 51/13003

01.01.2024 - Dokumentnr: 98886 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3025 Gnr:79 Bnr:87 Snr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.06.2023.

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.
2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.
3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.
4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.
5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.
6. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke B og A.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.06.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst fra privat vei og er 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/15388/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf)

2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf

Delareal 27 296 m2

BestemmelseOmrådenavn#8 Nullvekst nord

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Delareal 27 294 m2

Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig

OmrådenavnHE7

Delareal 2 m2

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 27 295 m2

BestemmelseOmrådenavn#7 Prio. vekstområde

KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2020100

Navn Kommuneplan for Asker 2023 - 2035

Status Endelig vedtatt arealplan

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 02202017019

Navn Åmotåsen

Plantype Detaljregulering

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 02.02.2021

Bestemmelser - [https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/](https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf)

02202017019_Bestemmelser.pdf

Delareal 1 021 m2

Formål Veg
 Feltnavn f_V5
 Delareal 2 271 m2
 Bestemmelsesområdevilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
 Delareal 66 m2
 Formål Fortau
 Feltnavn F
 Delareal 33 m2
 Formål Energianlegg
 Feltnavn E 2
 Delareal 23 m2
 Formål Vann- og avløpanlegg
 Feltnavn R2
 Delareal 20 m2
 Formål Vegetasjonsskjerm
 Feltnavn VS2
 Delareal 238 m2
 Formål Lekeplass
 Feltnavn f_L9
 Delareal 155 m2
 Formål Lekeplass
 Feltnavn L7
 Delareal 34 m2
 Formål Vegetasjonsskjerm
 Feltnavn o_VS1
 Delareal 120 m2
 RPHensynsonenavn H540_3
 Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
 Delareal 2 313 m2
 RPHensynsonenavn H540_2
 Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
 Delareal 273 m2
 Formål Kjøreveg
 Feltnavn f_V1
 Delareal 888 m2
 Formål Lekeplass
 Feltnavn f_L2
 Delareal 941 m2
 Formål Veg
 Feltnavn f_V2
 Delareal 37 m2
 Formål Annen veggrunn - grøntareal
 Feltnavn AV
 Delareal 209 m2

Formål Veg
Feltnavn f_V3
Delareal 100 m2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U2
Delareal 410 m2
RPHensynsonenavn H540_6
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 214 m2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P2
Delareal 208 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L8
Delareal 7 m2
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn R1
Delareal 107 m2
Formål Veg
Feltnavn f_V4
Delareal 154 m2
Formål Veg
Feltnavn f_V7
Delareal 849 m2
Bestemmelsesområdeutforming

Delareal 613 m2
RPHensynsonenavn H540_7
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 544 m2
RPHensynsonenavn H540_5
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 45 m2
Formål Energianlegg
Feltnavn E1
Delareal 25 m2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P3
Delareal 222 m2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P1
Delareal 1 021 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L6

Delareal 3 267 m2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U1
Delareal 159 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L4
Delareal 4 530 m2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK2
Delareal 262 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L3
Delareal 162 m2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L5
Delareal 269 m2
RPHensynsonenavn H540_4
Sone med angitte særlige hensynHensyn grønnstruktur
Delareal 92 m2
Formål Veg
Feltnavn V6
Delareal 12 741 m2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK1
Delareal 39 m2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P4

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 376 819 (Prisantydning)

Omkostninger

59 400 (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))

60 750 (Omkostninger totalt)

71 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 437 569 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 448 469 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 451 269 (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 60 750

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

01.12.2025





















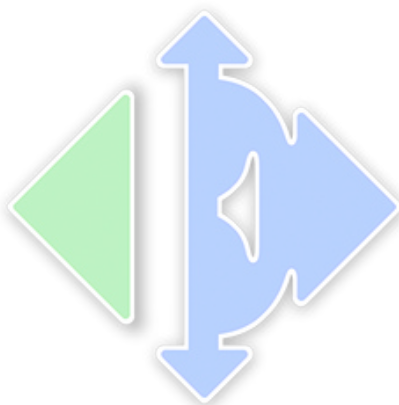






Vedlegg

Leilighet
Tyttebærtråkket 16
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:

Takstmann

Geir A.B. Randen

Dato: 26/11/2025

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 taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens 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 taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens 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

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 87
Hjemmelshaver:	Blanco skjøte Tyttebærtråkket 16
Seksjonsnummer:	28
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2023
Tomt:	Felles 27364 m²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Asker kommune
Befaringsdato:	20.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	PRIVAT

OM TOMTEN:

Opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og elsykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer. Gruset adkomst.

OM BYGGEMETODEN:

Leilighet/boligkompleks i rekke. Bygningen er oppført på støpt betongsåle mot grunn. Grunnmur i betongfylte isoporelementer/betong. Yttervegger med stående/liggende trekledning. Flate tak. Enkelte enheter med takterrasser/hager.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Enheten er tilnærmet ny og fremstår godt vedlikeholdt. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

ANNET:

OPPVARMING:

Varmekabel på bad
Elektrisk panelovn

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet PropCloud.no. (Dokumentasjon om boligen ligger trolig i en digital plattform).

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

VEGGER: Malte slette flater, (gips) baderomspanel på bad

HIMLING: Malte slette flater.

GULV: Parkett, flis på baderom

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

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 måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	52			3	52	
Bod i felles anlegg		5				
SUM BYGNING	52	5*		3	52	
SUM BRA	57					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entrè, stue/kjøkken, 2 soverom og bad

BRA-e:

Bod i felles anlegg.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmåling er utført med laser.

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

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

Boden ligger i nabobygg, men er medtatt i denne arealberegningen. I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden. Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert. Herunder grunnmur, tak og yttervegger da det er et større bygg med flere boenheter. Det er ikke opplyst om fordeling av ansvarsforhold vedrørende bygningsdeler. Trepanel er stedvis nærmere terrengnivå enn anbefalt. Dette kan gi forkortet levetid.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten ble inspisert i dagslys. Det var skyfritt og ca. -5 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. God adkomst til vurderte bygningsdeler.

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det kan 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.

-Denne enheten fremstår med normal grad av slitasje/skader på overflater.

-Det er et større hull etter tilkobling av taklampe på lite soverom som bør/må utbedres dersom denne konstruksjonen inngår i den branntekniske løsningen mellom boenheter.

(Slitasje er en subjektiv mening og ny kjøper må selv foreta egne vurderinger)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard

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

26/11/2025

Geir A.B. Randen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomspanel på vegger over sokkelflis. Malte slette plater i himling. Innredning med vask. Speilskap med lyslist. Veggghengt WC. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk via ventilasjonsanlegg

Merknader:

-Det er påvist enkelte plater med glippe i skjøter. Dette bør utbedres for å hindre unødig fuktopptak i plater. Kan gi skader på sikt.

TG 2:

Vurderes på bakgrunn av risiko for fuktopptak mellom skjøter i enkelte plater.

TG 1 1.1.2 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.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler.

Merknader:

-Det ble målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell på 19 mm fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Dusjsone med nedsenk på 10 mm. Lokalt fall i dusjsonen.

-Hovedgulv er tilærmet flatt. Membranoppkant ved terskel er ikke mulig å konstatere 100% bak feilist. (Det er antydning at denne er ført opp på terskel) Det forutsetter en membranoppkant på minimum 15 mm for at baderommet er utført ihht TEK17. TG 1 er satt med forbehold om at dette

er utført. Fall på gulv er målt med laser på tilfeldig valgte steder. Vanntest er ikke utført.

-Synlig luftespalte under dørblad sikrer god luftgjennomstrømning og utskiftning av luft.

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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. Se under.

Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Baderomspanel på vegg er ansett som tettesjikt. Smøremembran på gulv med synlig mansjett under klemring.

Merknader: Dette er en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger. Hullboring/fuktsøk er foretatt i tilstøtende

vegg til våtsone uten tegn til forhøyede verdier.

Tilstandsgrad TG 1, forutsetter at dokumentasjon foreligger i digital plattform. (Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeider. En ferdigattest vil i så måte tilsi at alle aktører har signert en erklæring på at alle arbeider er utført ihht gjeldene regler og forskrifter.)

Forventet tid for utskiftning av baderomspanel er 10-20 år

2. Kjøkken

TG 1

2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
 Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
 Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
 Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Sigdal kjøkken, i direkte tilknytning til stue. Slette fronter. Benkeplate i laminat/spon med vask og nedfelt platetopp. Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin. Lekkasjevarsler i benk. Komfyrvakt under ventilator (ventilasjon)

Merknader: Normal/liten grad av slitasje på overflater. Lekkasjestopper bør testes ihht anvisninger for sikker funksjon.

3. Andre Rom

TG 2

3.1 Andre rom

Det er malte flater på vegger og himling. Parkett på gulv.

Merknader: Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normalt god stand. (Se også "Merknader om andre rom")

-Det er påvist noe svelling/fuktopptak i parkett ved inngangsdøren. Man bør beskytte parkettgulv mot unødige fuktpåkjenning ved f.eks ved snø/regn under skotøy. Parkett vil ikke tåle langvarige fuktbelastninger uten å ta skade av det. Tørk opp overflødig vann og sett inn bøtende tiltak ved behov.

TG 2:

Settes på bakgrunn av svelling i parkettgulvet i entré.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1

4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
 Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
 Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmen i tre og aluminiumsbeslag på utsiden fra byggeår.

Merknader: -Vinduer er funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak. Man må påregne vedlikehold/justering av trevinduer/dører for god funksjon.

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

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

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

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

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda mot VEST med terrassebord av tre. Rekkverk i metall og glass. Membran under terrassebord med synlig overløp ut av vegg.

Merknader: *Membran er ikke mulig å vurdere uten å demontere terrassebord.

6. VVS

TG 1

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterner.

Det er kun utført en forenklet vurdering. Vannrør i plast (Rør-i-rør). Stoppekran i vannfordelingsskap på bad.
Lekkasjevarsler i kjøkkenbenk med automatisk stoppventil. Avløpsrør i plast.

Merknader:

-Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
-Stakeluke er ikke påvist internt i leiligheten.
-Ingen spalte på innebygget sisterner. Sisternen er trolig godkjent montert uten lekkasjespalte. (Geberit)
TG er satt under forutsetning at dokumentasjon foreligger i digital plattform eller lignende.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra byggeår
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Benkebereder plassert i underskap på kjøkkenet. Det er påvist lekkasjevarsler.

Merknader: Inspeksjon er begrenset da bereder er innebygget og delvis skjult.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår
Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg. (Aggregat plassert i himling i entrè)

Merknader: Det anbefales å bytte filter 1-2 ganger per år. Filteravtaler kan inngås med leverandør for automatisk tilsending av filter.
Selve kanalene til ventilasjonsanlegget anbefales renses minimum hver 5. år i følge SINTEF. Rens av ventilasjonsanlegget gir bedre innneklima, energibesparelse, mindre fare for brann, og ikke minst høyere ytelse på ditt ventilasjonsanlegg

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår

Sikringskap plassert i entrè. Kurser og sikringer stemmer overens.

Merknader:

- Anlegget er kun beskrevet ikke kontrollert.
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Samsvarserklæringer ligger trolig i digital plattform.
*Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført elkontroll av autorisert foretak.
**Det foreligger ingen informasjon vedrørende bruk/avvik ved det elektriske anlegget.

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

-Tegninger er ikke mottat. Endring/lovlighet er ikke mulig å bedømme.

Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen, samt vedlegg til salgsoppgaven.(FDV ligger trolig i en digital portal da dett har vært tilfelle i naboenheter..)

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Vurderes på bakgrunn av risiko for fuktopptak mellom skjøter i enkelte plater.

3.1 Andre rom

Settes på bakgrunn av svelling i parkettgulvet i entré

Takstmannens vurdering ved TG3:

Nabolagsprofil

Tyttebærtråkket 16 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	11 min 1 km
Heggedal stasjon Linje L1	12 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	5 min 2.4 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 13 klasser	15 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 7.5 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

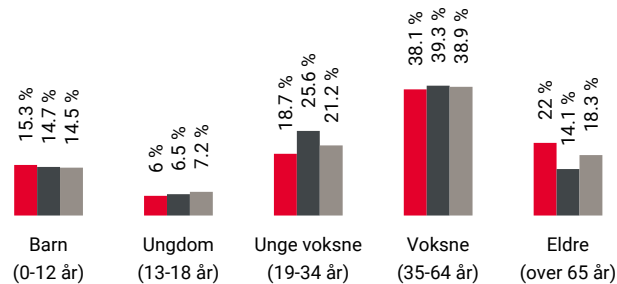
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ... 72 barn	7 min 0.6 km
Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 95 barn	7 min 0.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	14 min
Coop Extra Heggedal PostNord	5 min 2.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100



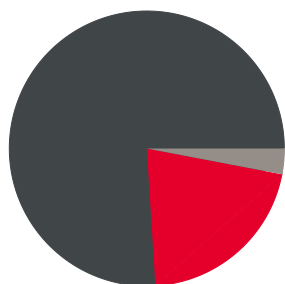
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

	Hovedgården idrettspark	14 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	1.2 km	
	Heggedal idrettshall	16 min	
	Aktivitetshall	1.3 km	
	Feel24 Heggedal	13 min	
	Actic Slemmestad	10 min	

Boligmasse



21% enebolig
76% blokk
3% annet

Varer/Tjenester



Rortunet Senter

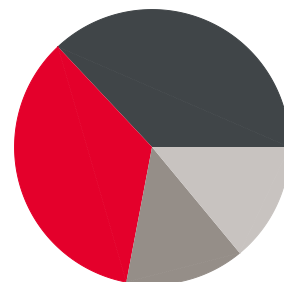
10 min



Vitusapotek Heggedal

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
37% 6-12 år
14% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



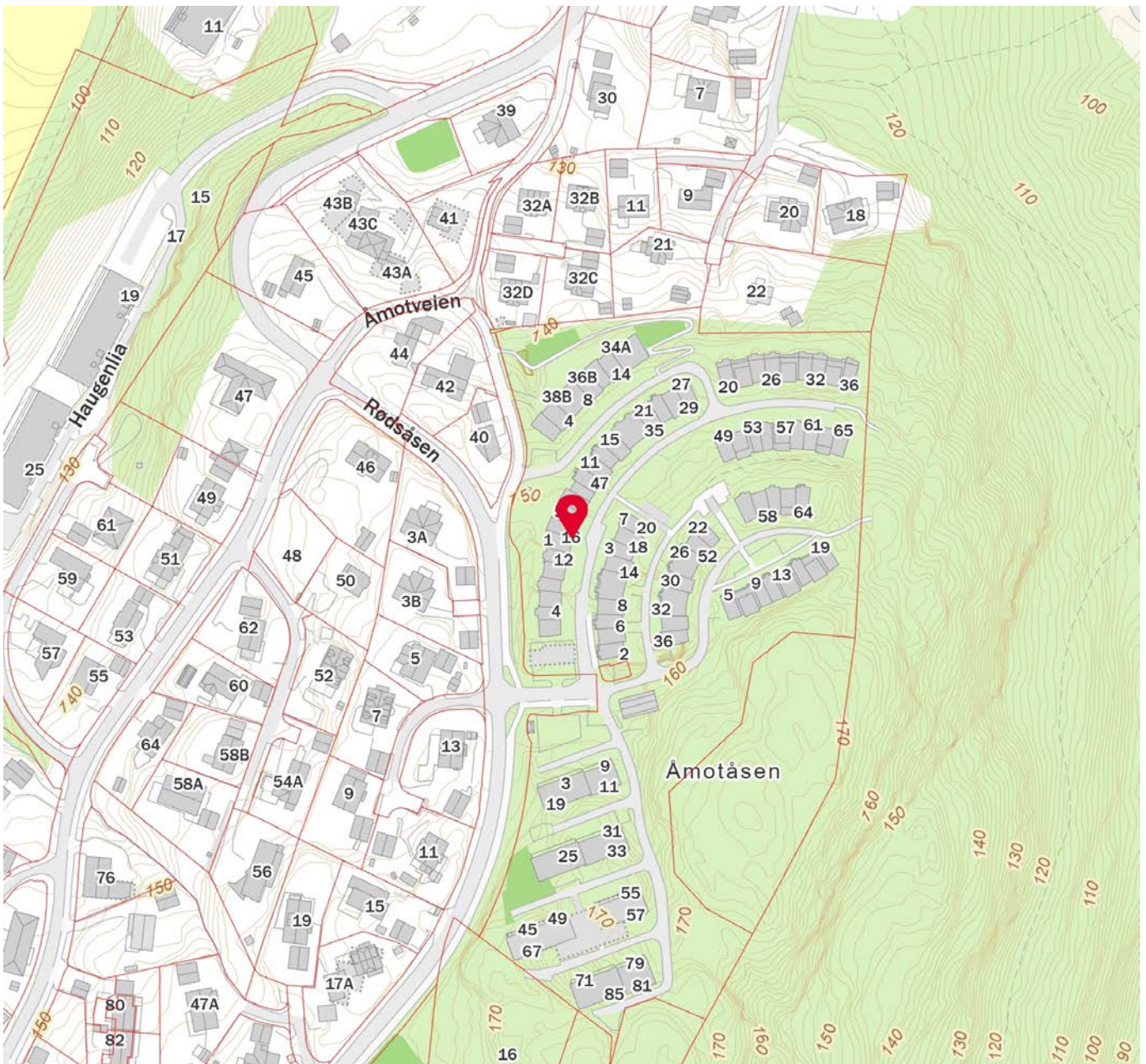
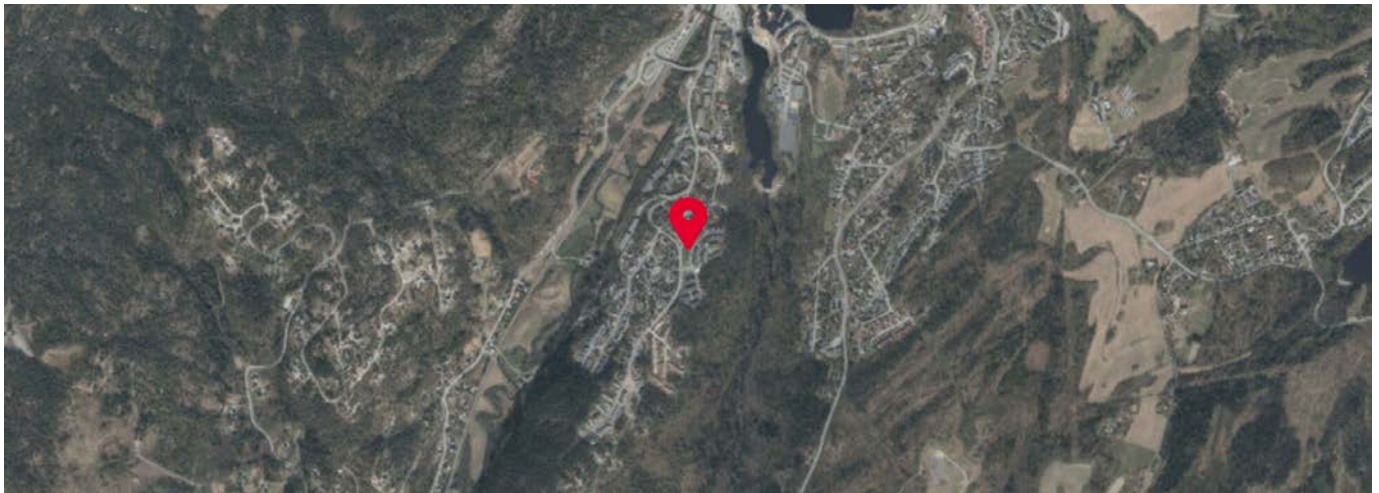
0%

47%

Heggedal sentrum/Rødsåsen
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

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





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2580

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

6. mars 2025 kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg – Fyrstikken, Heggedal Torg 38.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Felles håndtering av byggetekniske feil og mangler – vurdering av felles rettslige skritt mot utbygger
8. Forslag til endringer i parkeringsregler
9. Kodelås med smekkfunksjon på garasjedører
10. Ønsker til anskaffelse eller utbedring
11. Rapport fra SINTEF
12. Endring av styrets sammensetning og ansvarsområder
13. Valgkomité
14. Garasjesaken – finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse
15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse
16. Fjerning av forbud mot varmepumper
17. Valg av ny styreleder.
18. Fjerne alle bommene i området
19. Asfaltere veien opp til Blåbærskogen evt andre veier der dette trengs
20. Bruke øverste plassene til parkering
21. Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester.
22. Skjermer på lyktestolper

- 23. Brannvarsling
- 24. Utomhusgruppe
- 25. Parkering
- 26. Overføring av eiendomsrett til trykkøkingsstasjon
- 27. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigurd Sperbund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

2. 2580 Heggedal Terrasse Boligsameie.pdf

3. Oppsummering av styreåret 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 392 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 392 500

Felles håndtering av byggtekniske feil og mangler – vurdering av felles rettslige skritt mot utbygger

Forslag fremmet av:

Sandra Theodorsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi står overfor ulike utfordringer knyttet til feil og mangler i våre leiligheter, hvor flere har opplevd både strukturelle problemer og forsinkelser i utbedringer. Dette er ikke enkeltstående tilfeller, men et gjennomgående problem i sameiet.

Erfaringer fra andre sameier, blant annet på Jessheim og i Asker, viser at en samlet tilnærming kan gi bedre resultater enn individuelle forsøk på å få gjennomslag. Huseiernes Landsforbund har også anbefalt at vi bør stå samlet i slike saker.

Per i dag ser vi at utbedringer går sakte eller uteblir helt, samtidig som advokatkostnader øker uten at vi nødvendigvis kommer nærmere en løsning. En felles strategi kan gi oss en sterkere forhandlingsposisjon og bidra til en mer kostnadseffektiv prosess, dersom det blir nødvendig å gå rettslig til verks.

Videre påvirker dagens situasjon både boligenes verdi og sameiets omdømme, noe som gjør det nødvendig å vurdere hvordan vi best kan håndtere dette som fellesskap.

Forslag til vedtak:

1.Årsmøtet vedtar å innhente juridisk rådgivning for å vurdere mulighetene for en samlet fremgangsmåte overfor utbygger.

2.Styret får mandat til å koordinere en felles håndtering av saken, inkludert eventuelle rettslige skritt dersom det anses hensiktsmessig.

3.Sameiet undersøker muligheten for dekning gjennom bygningsforsikring og eventuelle garantier knyttet til bygget.

Jeg ber om at denne saken tas inn på dagsordenen for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret mener dette vil være kostbart og tidkrevende, og det er mange ulike problemstillinger som gjør det mest hensiktsmessig at hver eier håndterer dette direkte mot utbygger.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 8

Forslag til endringer i parkeringsregler

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Kostnadsfri parkering på felles parkering for alle som har registrert parkeringsplass i garasjen mandag til fredag 06.00 – 18.00

· Alle beboere får 10 timer kostnadsfri parkering hver måned for egne gjester etter 18 i ukedagene i tillegg lørdager, søndager og helligdager

Styrets innstilling

Styret ser ikke forslaget som gjennomførbart med dagens parkeringsløsning. Parkeringsløsningene er imidlertid til vurdering, og styret tar innspillet med i det vire arbeidet. .

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 9

Kodelås med smekkfunksjon på garasjedører

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Mange har i dag nøkkefrie biler og hus, og har derfor ikke med nøkkel til garasjedøren, men bruker porten i stedet, som gir unødig støy.

Styrets innstilling

Styret har snakket med brannvesenet og at anbefalingen fra dem er at det ikke er anbefalt å ha smekklås på eneste rømningsvei.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 10

Ønsker til anskaffelse eller utbedring

Forslag fremmet av:

Michael Steine

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- En solid redskapsbod til felles redskaper
- Isolert bod/bu med utstyr til å smøre ski og reparere sykkel
- Sameiet anskaffer ekstra bord og klappstoler til utlån ved selskap
- Bedre sommervedlikehold, høyere frekvens på plenklipping og borttrydding av gress etter klipping, lusing og stell av bed (ved bassenget)
- Bedre vintervedlikehold
- Tilkallings vaktmester til små og store oppdrag, som for eksempel rydding av snø lusing av bedd dersom de som har ansvaret ikke gjør jobben sin.

Styrets innstilling

Styret kan undersøke mulighetene for bod. Det er allerede innhentet tilbud på sommervedlikehold og vaktmestertjenester. Styret evaluerer vintervedlikeholdet med leverandøren etter sesongen.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 11

Rapport fra SINTEF

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rapport fra SINTEF Community-Byggeteknikk med konsekvenser og videre plan for nødvendig forbedring av garasjeanleggene i Heggedal terrasse ønskes presentert for årsmøtet. SINTEF vil selv presentere og kommentere rapporten.

Styrets innstilling

SINTEF kommer på årsmøtet og presenterer dette.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 12

Endring av styrets sammensetning og ansvarsområder

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Garasjeanleggenes tilstand påvirker direkte eller indirekte alle sameiets beboere.
- Videre arbeid med å få bygget om anleggene til å kunne tåle vår daglige bruk krever formalitet og beslutningstyngde gjennom sameiets styre, og er så sentral for beboerne at det framtidige styret bør ha minst et styremedlem som har garasjeanleggene som sitt særansvar. Garasjeanleggene er en egen næringsseksjon, men sameiestyret er kontrakts- og signaturansvarlig.

Forslag til vedtak:

- o Ansvarsoppgavene som ivaretas av styringsgruppa for seksjonseiere av næringsseksjon 158, Gnr. 79, Bnr. 87 formaliseres ved at gruppa får minst en representant i styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.
- o Styringsgruppas arbeid og ansvarsområde videreføres, men inngår som et ordinært ansvar for sameiets styre

Styrets innstilling

Det sitter allerede representant fra garasjegruppen i styret.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 13

Valgkomité

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For å sikre demokratisk deltagelse og engasjement fra beboere med ambisjon og lyst til å bidra til at eget boligsameie fungerer og utvikles best mulig, kan arbeid fra en valgkomité de 3 siste månedene før et årsmøte kunne bidra til at aktuelle kandidater får fremmet sitt kandidatur.

Forslag til vedtak:

- o Med virkning fra og med 2026 oppnevnes en valgkomité bestående av 3 beboere fra sameiet som har til oppgave å presentere kandidater til ledige styreroller på valg i det påfølgende årsmøtet.
- o Årsmøtet velger årlig kandidater til kommende års valgkomité.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til dette. Det er også behov for bidragsyttere til andre grupper og komiteer.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 14

Garasjesaken – finansiering av sameiets kostnader knyttet til parkeringsanleggene i Heggedal terrasse

Forslag fremmet av:

Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Det forutsettes at alle kostnader knyttet til utbedringer, endringer og ombygging samt øvrige kostnader med garasjeanleggene finansieres av Beliggenhet Holding AS som ansvarlig tiltakshaver for all prosjektering og utbygging i Heggedal terrasse. Dette inkluderer alle kostnader knyttet til endringskrav som fremmes av boligsameiet støttet av regel- og lovpålagte endringskrav som måtte framkomme gjennom rapporten fra SINTEF Community-Byggeteknikk og Tilsyn Asker kommune.
- Kostnader for utarbeidelse av SINTEF-rapporten er godkjent dekket.
- Det må likevel påregnes at noen utgifter i forbindelse med videre arbeid med utbedring av garasjeanleggene vil pålegges seksjonseierne (herunder juridisk bistand). Utbedringer vil ha en positiv betydning for alle sameiere i form av endring av boligprisene, fjerning av støyp problemer m.v.

Forslag til vedtak:

- o Årsmøtet gir sin tilslutning til at styret – ved ekstraordinært behov - gis anledning til å dekke framtidige kostnader i forbindelse med utbedring av garasjeanleggene med inntil kr 300 000 fra sameiets felles midler. Dersom mulige kommende kostnader skulle overstige dette beløpet, kreves ny behandling og godkjenning av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

Styrets innstilling

Styret mener at det er garasjeeierne som må stå for kostnadene for utbedringen av garasjen. Til nå er det brukt kr 191 954 på SINTEF-rapporten til nå.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 15

Vannkvalitet i Heggedal Terrasse

Forslag fremmet av:

Veronika & Artyom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker å ta opp en sak om vannkvaliteten i Heggedal Terrasse. Da vi flyttet inn rett før jul 2024, oppdaget vi at vannet fra kranene er gult. Dette har vært et daglig problem helt siden vi flyttet inn. Vi har sett meldingen fra Asker kommune på Vibbo om "grums i vannet", men det gule vannet vi har, ser ikke ut til å være knyttet til de siste arbeidene med justering av vanntrykket.

Vannet smaker ikke godt, og vi har lagt ved bilder som viser vannet på ulike datoer (20. januar, 24. januar og 15. februar). På bildene ser man tydelig forskjell på vannet fra Oslo (koppen til venstre) og vannet fra Heggedal Terrasse (koppen til høyre). Dette har skapt store problemer for oss, og vi har nå måttet kjøpe flaskevann, noe som er både upraktisk og skuffende. Vi har hørt at det er flere beboere som opplever samme problemet.

Vi ønsker at det tas vannprøver fra vår leilighet, samt fra flere andre leiligheter i Heggedal Terrasse. Vi har snakket med en rørlegger, og han anbefalte å ta vannprøver og sende dem til Norvann i Lier, da de tilbyr gratis vannanalyse. Vi lurer på hva som kan gjøres dersom forurensning oppstår i rørene på vei til Heggedal Terrasse. Kan det installeres et felles vannfilter for Heggedal Terrasse, eller bør filtrene settes inn i hver enkelt leilighet?

Styrets innstilling

Styret har ved flere anledninger sendt inn meldinger fra beboere som mener at vannkvaliteten er for dårlig. Asker kommune har sjekket kvaliteten, og hevder den er tilfredsstillende.

Vann og avløp faktureres direkte fra kommunen til hver enkelt eier, og reklamasjoner på dette må derfor tas direkte mot kommunen.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Vedlegg

4. #1 (20.01.2025).jpg

5. #2 (24.01.2025).jpg

6. #3 (15.02.2025).jpg

Fjerning av forbud mot varmepumper

Forslag fremmet av:

Kirill Konobeevskii, Velte Bergersen Moe, Marius Urbanavicius, Feng Zhu

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Dagens regelverk i Heggedal Terrasse sameiet forbyr installasjon av varmepumper. Dette begrenser beboernes mulighet til å velge en energieffektiv og kostnadsbesparende oppvarmingsløsning.

Samtidig består sameiet av ulike boligtyper, inkludert en kombinasjon av penthouse-leiligheter, rekkehus og vanlige leiligheter. Enkelte rekker, som rekker I, G og D, består utelukkende av rekkehus. Dette viser at sameiet ikke har en ensartet bygningsstruktur, noe som taler for at forbudet mot varmepumper ikke bør være absolutt. I rekker som kun består av rekkehus, kan det for eksempel være enklere å tilpasse installasjon av varmepumper uten å påvirke andre beboere i like stor grad.

Forslag:

Vi foreslår at sameiet opphever forbudet mot varmepumper og åpner for at beboere kan installere slike løsninger etter gitte retningslinjer.

Begrunnelse:

- Økt bokomfort og lavere strømrregning** – Varmepumper er en av de mest effektive oppvarmingsmetodene, som både reduserer strømforbruket og gir jevnere innetemperatur. I tillegg gir varmepumper mulighet for kjøling om sommeren, noe som øker komforten på varme dager og kan redusere behovet for vifter eller mobile AC-enheter.
- Høyere boligverdi** – Boliger med energieffektive oppvarmings- og kjøleløsninger er ofte mer attraktive på markedet, noe som kan bidra til økt verdi ved salg.
- Miljøhensyn** – Varmepumper reduserer energiforbruket sammenlignet med elektriske panelovner, noe som gir lavere klimaavtrykk. De bidrar også til redusert bruk av ineffektive og energikrevende kjøleløsninger som portable aircondition-enheter om sommeren.
- Moderne teknologi med støyfrie løsninger** – Utviklingen innen varmepumpeteknologi har ført til modeller med svært lave støynivåer, ofte under 25 dB, noe som tilsvarer hvissing. Dette gjør at moderne varmepumper kan installeres uten å være til sjenanse for naboer.

Mulige risikoer og foreslåtte tiltak:

1.Støy og vibrasjoner

- Risiko:** Utedelene til eldre varmepumper kan skape sjenerende støy og vibrasjoner for naboer.
- Tiltak:** Innføring av støykrav (f.eks. maksimalt 35 dB på én meters avstand) og krav om vibrasjonsdempere ved montering.

2.Estetisk påvirkning

- Risiko:** Utedeler kan påvirke fasadens utseende og skape et uensartet preg.

- Tiltak: Krav om diskret plassering av utedeler, fortrinnsvis på bakside eller skjermet område, samt mulighet for felles skjermingsløsninger.

3.Nabotvister

- Risiko: Dårlig plasserte varmepumper kan påvirke naboers bokvalitet negativt.
- Tiltak: Innføring av krav om samtykke fra berørte naboer i tett bebyggelse, samt en klageprosess for håndtering av eventuelle konflikter.

4.Elektrisk kapasitet og vedlikehold

- Risiko: Flere varmepumper kan føre til økt belastning på strømmettet og mulige vedlikeholdsutfordringer på felles fasader.
- Tiltak: Krav om installasjon av autorisert fagperson, samt vurdering av strømkapasitet dersom antallet installasjoner blir høyt.

Økonomisk besparelse:

For en bolig på 100 kvm kan den årlige besparelsen ved å bytte fra elektrisk oppvarming til en luft-til-luft-varmepumpe være betydelig:

- Med et gjennomsnittlig strømforbruk på 20 000 kWh per år, hvor rundt 60 % går til oppvarming (12 000 kWh), kan en varmepumpe redusere dette forbruket med 50–70 %.
- Det gir en årlig besparelse på 6 000–8 400 kWh, som tilsvarer 9 000–12 600 kr per år med en strømpris på 1,50 kr/kWh.
- Med en typisk investering på 20 000–30 000 kr for en installasjon, vil varmepumpen betale seg selv innen 2–3 år.
- I tillegg vil varmepumpens kjølefunksjon redusere behovet for andre elektriske kjøleløsninger, som ofte er energikrevende og ineffektive.

Vedtak:

Sameiet opphever dagens forbud mot varmepumper og utarbeider retningslinjer for installasjon. Retningslinjer skal inkludere krav til støynivå, estetikk, hensyn til naboer og elektrisk kapasitet, samt en plan for håndtering av eventuelle klager.

Vi håper årsmøtet vil støtte dette forslaget for å gi beboerne større valgfrihet, lavere oppvarmingskostnader og et mer energieffektivt og komfortabelt bomiljø året rundt.

Dersom du ikke har mulighet til å delta på årsmøtet, men ønsker å støtte forslaget, kan du gi fullmakt til en annen beboer som kan stemme på dine vegne.

Styrets innstilling

Styret har hatt dette til vurdering tidligere. Det ble tatt opp på årsmøtet i fjor, og tatt med i vedtektene. Eventuell endring av dette krever i tilfellet 2/3- flertall.

Styret ønsker ikke å tillate dette, da det medfører støy, penetrering av vegger som medfører både fare for vannskader, samt at det er lite estetisk om mange monterer dette. Det er også pågående reklamasjon på kledningen, og dette bør i alle fall avklares først.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 17

Valg av ny styreleder.

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Må faktisk ha en styreleder som bor her.

Styrets innstilling

Styreleder er på valg, og det avgjøres ved valget

Forslag til vedtak

Velges under valg

Sak 18

Fjerne alle bommene i området

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne alle bommene i området, skaper bare en unødvendig kost for alle i sameiet

Styrets innstilling

Dette krever omregulering av området, og det vil koste flere hundre tusen kroner å få endret dette. Det fremkommer også av salgsoppgaven at det er et bilfritt område

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 19

Asfaltere veien opp til Blåbærskogen evt andre veier der dette trengs

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Dette er kostbart – sannsynligvis flere millioner kroner. Ifølge utbygger er det også grus da det er bedre drenering.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 20

Bruke øverste plassene til parkering

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bruke øverste plassene til parkering, får 6-8 ekstra P-plasser

Styrets innstilling

Dette krever omregulering av området, og det vil koste flere hundre tusen kroner å få endret dette.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 21

Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester.

Forslag fremmet av:

Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjerne Easy Park, holder med ett bevis i ruta til gjester. Tullete alt folk skal betale for å besøke oss.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått flere parkeringsløsninger og funnet det de mener er best. Forslaget fremstår ikke gjennomførbart.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 22

Skjermer på lyktestolper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud på skjermer på de ulike lyktestolper, da flere sliter med for sterk lys inn i leilighetene

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 23

Brannvarsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innhente tilbud på felles brannvarslingssystem på alle leilighetene, slik at hver beboer kan bli varslet om branntilløp. Slik at hver rekke vil bli koblet sammen i et felles varslingssystem.

Estimert kostnad er mellom 6-800 000 kr totalt.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 24

Utomhusgruppe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør etableres en utomhusgruppe som kan stå for forvaltningen av fellesarealene utomhus, for eksempel etablere benker, grillsteder ol.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 25

Parkering

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet må ta stilling til følgende valg angående parkering:

- 1: Avvikle all parkerings regulering.
2. Styret sammen med en parkeringsgruppe: velger løsning.
- 3: Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkering
- Mot Parkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Avvikle all parkerings regulering.
2. Styret sammen med en parkeringsgruppe: velger løsning.
3. Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

Sak 26

Overføring av eiendomsrett til trykkøkningsstasjon

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Asker kommune ved Prosjekt og utvikling har bygd trykkøkningsstasjon på Åmotåsen innenfor oransje felt markert «VA» i gjeldende reguleringsplan, ref. utsnitt nedenfor.

Eierskapet til tomten for trykkøkningsstasjonen skulle overføres til Asker kommune fra utbygger, ref. delegasjonssak 22/1378 *Godkjent søknad om mindre reguleringsendring*[EK1]. Ved en inkurie har eierskapet for trykkøkningsstasjonen blitt overført til Heggedal Terrasse Boligsameie, som en del av gbnr. 79/87.

Videre har man oppdaget at det ikke er satt av tilstrekkelig areal innenfor regulert VA-formål til å bygge støttemur og hekk (skjermingsvegetasjon). Dette er offentligrettslige krav som stilles i reguleringsplanen for trykkøkningsstasjonen, ref. ovennevnte delegasjonssak 22/1378.

Asker kommune har anslått behov for å erverve i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden av regulert VA-formål for å kunne ferdigstille utenomhusarealene til trykkøkningsstasjonen. Av vedlagt illustrasjon L100 [EK2] kan man se hvordan utenomhusarealene er planlagt av Asker kommune. Rosa stiplet linje viser avgrensning for utvidet areal på ca. 11 kvm.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt av eierseksjonssameiet til å inngå avtale om overføring av eiendomsrett til Asker kommune for trykkøkningsstasjonen. Tomten for trykkøkningsstasjon som kan overføres til Asker kommune etter nærmere avtale er regulert til VA i gjeldende reguleringsplan. I tillegg er det anslått i underkant av 15 kvm på nord-vestsiden som er regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan som kan overføres.

Vedlegg

7. L100 Rødsåsen trykkøkningsstasjon.pdf

Sak 27

Valg av styre

Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- xx xx

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sunniva Bålerud Slåtten

Jeg ønsker å fortsette som styremedlem de neste to årene. Jeg har sittet i styret i Heggedal Terrasse Boligsameie siden oppstart i juni 2023. Jeg er utdannet siviløkonom, med fordypning i logistikk og juss. I dag jobber jeg som SAP-konsulent(IT) for Pearl Norge på Lysaker og har gjort dette siden 2019. Jeg har bodd i Heggedal siden 1996, med unntak 6 studieår hvor jeg bodde i USA, Trondheim og Kristiansand. Jeg liker å engasjere meg i nærmiljøet og jeg er blant annet meddommer i Asker og Bærum tingrett på 5. året. Som styremedlem de siste to årene, har jeg blant annet lært mye om bygg, tekniske forskrifter og garasjer. Å sitte i styret har vært både tidkrevende og vanskelig, men veldig lærerikt og sosialt. Jeg har erfart at ingen løsning vil gjøre alle 200+ beboere fornøyde, men jeg håper og tror at jeg klarer å finne løsninger flest beboere er fornøyde med, som både følger reguleringsbestemmelsene for Heggedal Terrasse og andre lover, samt er mest mulig kostnadseffektive. Mine hjertesaker er at Heggedal Terrasse skal være et trygt og hyggelig sted

for barn å vokse opp, jeg ønsker å engasjere beboere til å være raus og hjelpsomme med hverandre og jeg ønsker å rydde opp i parkerings- og garasjeproblemer. Jeg ser frem til to nye år som styremedlem, dersom årsmøtet ønsker det.

- **Tim Vanderhoydonck**

Dear Board Members & Residents of Heggedal Terrasse,

I, Tim Vanderhoydonck, am excited to apply for a position on the board of Heggedal Terrasse. Since moving here in October 2024, my partner and I have been welcomed by the strong sense of community, which was one of the main reasons we chose to live here. I would love the opportunity to contribute to maintaining and improving what makes this place special.

In my professional life, I have continuously worked in corporate finance and currently work as the financial controller for Aera Payments & Identification. During my career I have been fortunate to work closely with boards and senior executives, tackling challenges at both strategic and organisational levels. This experience has reinforced the importance of listening—understanding the real issues that need to be addressed before identifying solutions. A well-functioning board isn't just about solving problems but also about looking ahead, finding ways to enhance what already works, and making a good community even better.

I bring a structured & analytical mindset to the table. Further I value open and honest collaboration. I enjoy meeting new people, exchanging ideas, and working together toward shared goals. I believe these qualities will allow me to contribute meaningfully to the board and to Heggedal Terrasse as a whole.

Best regards,

Tim Vanderhoydonck
Harry Sønsterøds Vei 28

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Kirill Konobeevskii**

Jeg ønsker å stille som varamedlem til styret og bidra aktivt til et godt og velfungerende sameie.

Jeg er utdannet ingeniør og har flere års arbeidserfaring innen kvalitetsstyring. I tillegg har jeg god erfaring med styrearbeid, som varamedlem i mitt tidligere sameie i Oslo. Denne erfaringen har gitt meg innsikt i hvordan et sameie kan drives effektivt, med fokus på gode løsninger for både økonomi, vedlikehold og bomiljø.

Jeg er motivert for å engasjere meg i sameiet og ser frem til å bidra med min erfaring og kompetanse i styrets arbeid.

Mvh Kirill

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 307 531	2 312 164	6 022 300	4 354 544
Andre inntekter	3	601 551	0	0	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		6 909 082	2 312 164	6 022 300	4 454 544
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-51 254	0	-49 300	-50 000
Styrehonorar	5	-350 000	0	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-11 875	-15 250	-11 500	-10 000
Andre honorarer		-13 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-187 500	-79 806	-194 000	-170 000
Konsulenthonorar	7	-31 404	-8 540	-28 800	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-800 766	-561 962	-1 925 600	-1 524 000
Forsikringer		-342 257	-271 588	-500 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-465 593	-146 175	-1 268 300	-657 000
Energi/fyring	10	-332 938	-6 428	-230 600	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-710 076	-186 099	-781 700	-756 504
Andre driftskostnader	11	-442 472	-152 691	-259 400	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 739 635	-1 428 538	-5 599 500	-4 452 504
DRIFTSRESULTAT		3 169 447	883 626	422 800	2 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	28 588	1 610	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		28 588	1 610	0	0
ÅRSRESULTAT		3 198 035	885 236	422 800	2 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 198 035	885 236		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 874	198 034
Forskuddsbetalte kostnader		263 955	179 015
Andre kortsiktige fordringer	13	82 474	0
Driftskonto OBOS-banken		1 173 344	875 433
Skattetrekkskonto OBOS-banken		870	0
Innestående i andre banker		2 517 909	0
SUM OMLØPSMIDLER		4 104 427	1 252 482
SUM EIENDELER		4 104 427	1 252 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 083 271	885 236
SUM EGENKAPITAL		4 083 271	885 236
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 424	107 908
Leverandørgjeld		-87 410	259 338
Skyldige offentlige avgifter	14	1 294	0
Annen kortsiktig gjeld	15	28 848	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 155	367 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 104 427	1 252 482
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 17.02.2025
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie

Sigurd Eirik Sperbund/s/	Christian Andreas Jacobsen/s/	Katarzyna Lazzeri/s/
Tobias Frey/s/	Sunniva Slåtten/s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	3 842 486
Felleskostnader likt	1 071 674
TV/Internett	673 353
Parkering	644 462
Startkapital	75 556
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 307 531

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Baldakin og håndløper - egenandel fra eiere	517 468
Nettinnbetalinger	9 600
Nøkler	5 009
Parkering	68 224
Utleie	1 250
SUM ANDRE INNETEKTER	601 551

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-51 254
SUM PERSONALKOSTNADER	-51 254

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 563
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 526
Driftshjelp AS	-6 315
SUM KONSULENTHONORAR	-31 404

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 402
Drift/vedlikehold VVS	-143 319
Drift/vedlikehold elektro	-11 696
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 643
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 717
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-415 805
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-4 184
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-800 766

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-59 131
Renovasjonsavgift	-406 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-465 593

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-332 938
SUM ENERGI / FYRING	-332 938

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 900
Annen leiekostnad	-142 186
Håndverktøy	-9 064
Annet driftsmateriale	-23 437
Snørydding	-231 101
Andre fremmede tjenester	-4 698
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 800
Andre kontorkostnader	-1 342
Drivstoff	-530
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-4 060
Velferdskostnader	-15 253
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-442 472

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	27 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 359
SUM FINANSINNTEKTER	28 588

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer - til gode energi desember Fjordkraft	82 474
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 474

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-870
Skyldig arbeidsgiveravgift	-424
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 294

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad - Movel desember	-28 848
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-28 848



Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Oppsummering av styreåret 2024/2025

Styreleder:

- Sigurd Eirik Sperbund

Styremedlemmer:

- Christian Andreas Jacobsen
- Katarzyna Lazzeri
- Sunniva Mogan Bålerud Slåtten
- Tobias Frey

Noen av oppgavene styret har hatt den siste perioden

Bassenget

- Opprettelse av bassenggruppe
- Åpning og stengning av bassenget for sesongen
- Organisering og oppfølging av bassengvakter, samt ta vakter hvor beboere ikke møter opp, totalt ca. 30 vakter.
- Utforming av regler
- Fjerne snø fra tak og rundt bassenget ved hvert snøfall
- Kloring og kontroll av vannkvaliteten
- Forhandle avtaler knyttet til service av basseng

Parkering

- Opprettelse av parkeringsgruppe
- Fortløpende hvitlisting av biler
- Tildeling av tilgang til bommer og garasjeporter
- Oppfølging av serviceleverandør av bommer
- Inngåelse og fornyelse av serviceavtaler av tekniske anlegg i garasjene
- Forhandle avtaler knyttet til parkeringsregulering

Snømåking

- Brøyting av parkeringsplasser og rundt søppelbrønner
- Brøyting av bassengområdet

- Beboere har hjulpet til med måking

Gressklipping

- Klipping av private hager og fellesområder ved frafall av ekstern hjelp
- Beboere har hjulpet til med gressklipping.

Annet

- Arrangering av julegrantenning
- Fakturering av Baldakin/håndløper, elbilladere
- Bortkjøring av avfall
- Innkjøp av inventar (Gressklippere, spader, lamper, nøkkelpokser, nøkler, gjødsel, startkabler, mm)
- Opprettelse av inventarliste
- Bestilling og distribuering av filter
- Bytte av filter i felles anlegg
- Kontroll av utvendige tiltak i private hager
- Forhandling og fornying av avtaler
- Koordinering og støtte til kommunen ved installasjon av trykkstasjon
- Klart å holde kostnadene nede ved å forhandle frem gode avtaler og kuttet kostnader, som har resultert i reduksjon av felleskostnader pr m2 med 50%
- Håndtering av nabokrangler
- Håndheving av brudd på bestemmelser og vedtekter
- Oppfølging av reklamasjoner på fellesområder
- Fakturering av baldakiner og hånd løpere gav et negativt resultat i 2023 og et positivt resultat i 2024 på en halv million.

Informasjonsdeling

- 4 Nyhetsbrev er sendt ut til beboere med informasjon om hva styret har jobbet med det siste kvartalet
- 1477 Meldingstråder er besvart på Vibbo
- Styreleder har sendt og mottatt 6568 e-poster
- Styrets e-postadresse har mottatt 1164 e-post siden forrige periode hvor 105 mail ble mottatt
- I tillegg har øvrige styremedlemmer sendt og mottatt tusenvis av mail som ikke har blitt telt opp.

Befaringer

- 8 brøyting
- 8 sommervedlikehold
- 2 SINTEF
- 1 Ettårsbefaring utomhus
- 1 Ettårsbefaring basseng
- 1 Superbrukeropplæring med Making place
- 2 Befaring med Posten (postbokser)
- 1 Tilsyn av garasjen med Asker kommune
- 1 befaring med pumpestasjon
- 1 befaring for utomhus plan
- 3 befaring utvendig arbeid av beboere
- 5 befaringer med vedlikehold uteområde
- 4 befaringer med elektriker
- 6 befaringer med rørlegger
- 6 befaringer med service på garasjen, vask, postkasser, luft anlegget, nøkler og sykler
- 2 befaringer for fakturering baldakiner og håndløpere
- 2 befaring bygging av utebod
- 2 befaring bygging av innebod
- 4 HMS befaringer

Totalt: 60 befaringer

Møter

- 19 Styremøter og 172 saker (2024-2025) sammenlignet med forrige periode hvor det var 11 styremøter og 75 saker.
- 2 møter med SINTEF på teams
- 2 Møter med making place
- 1 Otto/Sharebike (16.10.2024)
- 2 Bassengmøter
- 6 Parkeringsmøter

- 1 møte om husordensregler
- 2 møter med Voids
- 2 møter med bassenggruppen
- 6 møter med parkeringsgruppen
- 3 møter med parkeringsvakter fra Park Nordic på området
- 6 møter med Industriporter på området
- 1 møte med Solibo
- 1 møte med Gjensidige
- 1 Informasjonsmøte med sameiet

Totalt: 55 møter

Besparelser/innhenting av penger

- Otto: 240.000kr
- Forsikring: 40.000kr
- Telenor: 170.000kr
- Filterbytte: 86.000kr
- Bytte av forretningsfører: 40.000kr
- Feil betaling til Vesta: 400.000kr
- Feil betaling til Fjordkraft: 85.000kr
- Sommervedlikehold: 100.000kr

Totalt: 1.161.000kr

Inntjening

- El-billading: 8.327,26kr
- Parkeringsavgift juni-november: 86.552kr

Totalt: 94.879,26kr

Vedlegg 4 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse



Vedlegg 5 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse



Vedlegg 6 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse





Arealoversikt

	Arealformal VA: Tilleggsareal for	58,5 m ²
	Utvidet areal:	11 m ²

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 2580 Selskapsnavn: HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
4. juni 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:

04.06.2025

Tidspunkt:

18.00

Sted:

Hovedgården Ungdomsskole- Kantine

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. Konstituering
2. Betaling av SINTEF fakturaer
3. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret
grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd
4. Valg av tillitsvalgte
5. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern
profesjonell styrekompetanse

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

1. KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Styret ble kontaktet av en gruppe ledet av Gunnar Håkenrud som ønsket at eierne av garasjeplasser styrte nødvendige utgifter med reklamasjon og påvirkning av serviceavtaler. Styret syntes det var en god ide og de fikk ansvaret med å innkalle til et sameiermøte for garasjeiere. Det ble gjort et vedtak: Vedtak om finansiering av en rapport fra SINTEF Byggforsk:

Seksjonseierne i garasjeanleggene godkjenner at disponible midler på konto for næringsseksjon 158 kan benyttes til betaling av en nødvendig rapport fra SINTEF Byggforsk med kr 125 000 (ramme opptil kr 200 000).

Dessverre har det blitt gjort feil i prosessen før og etter dette. Ikke alle fikk innkalling. Næringsseksjonen hadde ikke egne midler på konto, men en andel i sameiets vedlikeholdsfond. Det ble ikke etablert et eget rettssubjekt som kunne inngå egne avtaler. Det ble inngått en avtale som ikke er bindende for sameiet og langt over budsjettert mandatet til garasjeiere.

Det er ikke kommet inn et flertall for fordelingen av kostnadene tilknyttet rapporten og vi tar og lager et gyldig vedtak for det.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområdet på 41.040,- inkl. MVA fordelt **per seksjon** på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

3. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formålet med generalforsamlingen er å skape en felles forståelse av styrets mandat og fullmakter, samt hvordan styret har utøvd sitt ansvar i samsvar med beboernes forventninger og interesser. Bruken av bommene og styrets regulering av innkjøringen til området kan tjene som et konkret eksempel på slike spørsmål.

Det er viktig å presisere at denne saken ikke handler om tolkningen av reguleringsplanens bestemmelser. Det som derimot reises alvorlig tvil om, er hvorvidt styret har handlet innenfor sitt mandat og utvist det ansvaret og den vurderingsevnen som må forventes overfor beboerne som har valgt dem.

I et sameie må styret opptre innenfor rammen av lover, samt vedtekter og vedtak fattet på årsmøtet. Når tiltak som innskrenker beboernes adgang til egen eiendom iverksettes uten tilstrekkelig juridisk vurdering eller demokratisk forankring, oppstår det spørsmål om både mandatoverskridelse og maktmisbruk. Det er en grunnleggende forutsetning at sikkerhet, liv og helse ivaretas likt for alle beboere i sameiet – samtidig som hensynet til lovlighet, rettsikkerhet og respekt for beboernes rettigheter står like sterkt.

1. Bakgrunn

Våren 2024 ble det montert bommer levert av Industriporter AS, primært med hensyn til liv, helse og sikkerhet i tråd med bestemmelsene i gjeldende reguleringsplanen (*pkt 5.7 Veg 'Internveiene reguleres med bom.'*). I august 2024 ble bommene tilknyttet en digital løsning som ga alle beboere app-basert tilgang. Reguleringsplanen og salgsoppgaven opplyste om generelle trafikkbegrensninger, men uten spesifisering om kvantitative adgangsbegrensninger eller bruk av personopplysning for beboere.

Sommeren 2024 begynte enkelte beboere å oppleve stengning av tilgang uten forvarsel. I første omgang trodde flere dette skyldtes en teknisk feil, men mange ble senere kontaktet av enkelte styremedlemmer med oppfordring om å redusere antall passeringer og udokumenterte påstand



om at kommune gjennomfører tilsyn og i verste fall vil bomdriften bli overtatt av kommunen. Det viste seg å ikke stemme med virkeligheten. I august 2024 har en av de beboerne henvendt seg (vedlegg 1) til kommunen for å oppklare hvordan reguleringsplanen skal tolkes. Kommunen i september 2024 har svart følgende (vedlegg 2): *“Alle veier internt her er privat og driftes ikke av Asker kommune. Denne bommen gjelder internt i sameiet deres og henger nok sammen med at dette er planlagt som et bilfritt område. Tilgang til kjøring til din bolig, og bruk av bommer her, er dermed ikke Asker kommune sitt ansvar.”*

Siden høsten 2024 har flere beboere mottatt skriftlige varsler på Vibbo/Solibo fra styret om at styret har besluttet å redusere og i noen tilfeller frata tilgangen til bommene og PalGate appen da en månedlig grense for antall bompasseringer er blitt overskredet, eller i enkelte tilfellet ble nektet adgang til app'en i det hele tatt. På forespørsel om fysisk nøkkel har styret nektet å gi den. Til tross for forespørsler fra småbarnsforeldre har styret ikke vurdert eller foreslått mer skånsomme tiltak som skilting eller fartshumpere på de interne veiene bak bommene. Styret ble bedt av beboerne om å fremlegge dokumentasjon (pålegg fra kommunen, sameiets vedtak eller vurdering fra sameiets advokat), hjemmel og i det minste tidligere informasjon/kommunikasjon til alle beboerne om slike kvoter, men mottok ingen begrunnelse, regelverk eller henvisning til vedtak i årsmøte. Dette skapte usikkerhet rundt legitimiteten i styrets praksis.

I mangel av transparent kommunikasjon fra styret, samt manglende vilje til å søke avklaring hos kommunen fra starten av (sommeren/høsten 2024) eller rådføre seg med sameiets advokat vedr. de tiltakene som allerede er iverksatt – etter flere oppfordringer fra beboerne - samt til tider misvisende og ubegrunnede påstander fra enkelte styremedlemmer, har en annen beboer henvendt seg (vedlegg 3) til kommunene for å oppklare styrets og kommunens mandat og forstå hvordan reguleringsplanen skal tolkes og praktiseres. Svaret fra kommunen (vedlegg 4) har ikke gitt noe tydeligere avklaring enn det som allerede fremgår av reguleringsplanen og deres tidligere svar til en annen beboer fra august 2024. På spørsmål om styrets mandat, har kommunen anbefalt å rette spørsmålet til styret eller søke avklaring privatrettslig.

I e-post fra kommunen 12. mai 2025 (vedlegg 5) bekrefter de nok en gang, i likhet med tidligere uttalelser i august 2024 og april 2025, at det er opp til sameiet selv å fatte beslutninger om hvordan bomløsningen skal praktiseres – så lenge dette skjer innenfor rammene av reguleringsplanen. Kommunen understreker at de ikke tar stilling til hva som er galt eller riktig, men at slike spørsmål må avgjøres demokratisk gjennom vedtak i sameiemøte. Dette innebærer at styret ikke kan innføre nye regler uten at



saken har vært oppe til avstemning. *“Jeg skjønner at dere har store problemer med å finne en løsning som alle er enige i. Det er imidlertid ikke kommunens rolle å diktere hva som er riktig og galt, lurt eller dumt. Vi kan bare tolke reguleringsbestemmelsen for dere som sier at utrykning, brøyting og HC-brukere må kunne kjøre så mye de vil, mens alle andre kun kan kjøre når de skal flytte store ting de ikke klarer å bære. Det blir derfor feil å sette et visst antall ganger for alle i måneden, alle har definitivt ikke samme behov for å frakte kjøleskap, sofaer o.l. mange ganger i måneden. Dere må selv ta medbestemmelsen opp i et sameiemøte og kreve avstemning over forslag som vi i kommunen kan si at ja, dette ligger innenfor reguleringsbestemmelsen.”*

1) Advokatvurdering

Advokatens gjennomgang (vedlegg 6) viser klart at styrets praksis med å innføre begrensninger for adkomst gjennom bom, uten forankring i årsmøtevedtak eller nødvendig juridisk vurdering, utgjør et brudd på eierseksjonsloven. Til tross for gjentatte innvendinger fra beboere, har styret ikke søkt juridisk råd hos sameiets advokat for å forsikre seg om at tiltakene er i tråd med loven og ikke krenker seksjonseierne rettigheter.

Advokatens vurdering peker tydelig på at saken i sin kjerne handler mindre om praktiske avklaringer rundt bompassering og mer om et alvorlig strukturelt problem: styret har handlet utenfor sitt mandat og ignorert både lovpålagte prosesser og seksjonseierne rettigheter. Dette utgjør et brudd på eierseksjonsloven og kan vanskelig tolkes som annet enn mandatoverskridelse. At styret ikke har søkt juridisk avklaring siden sommeren 2024 og fram til mai 2025 (etter flere protester og eskalering fra beboerne i form av skriftlig anmodning fra flere, varsel om politianmeldelse og involvering av egne advokater), og unnlatt å legge saken frem for årsmøtet, vitner om en alvorlig svikt i forvaltningsansvaret og en vilje til å overse både lovverk og god sameiepraksis.

‘Styret er forpliktet til å forvalte i henhold til reguleringsplanen, men forvaltningen må skje på en skånsom måte overfor seksjonseierne, ellers kan det foreligge et tilfelle av myndighetsmisbruk. Dersom styret ikke lenger har den støtten og tilliten i sameiet som et styret bør ha, så vil forslag om å bytte ut styret, jf. eierseksjonsloven § 55 siste ledd, være et alternativ.’

Advokatens oppsummering peker dermed implisitt på at et skifte av styret ikke bare er lovlig, men nødvendig for å gjenopprette tillit og lovmessig forvaltning. Først da kan sameiet, med støtte fra fagkyndige, gå i gang med å avklare hvordan reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene faktisk kan og bør praktiseres – i tråd med norsk rett og beboernes grunnleggende rettigheter.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Personvern hensyn – loggføring og innsyn i bompassering, samt krav om fremlegging av helseopplysninger

Enkelte styremedlemmer loggfører og har innsyn i beboerne ikke anonymiserte personopplysninger (bompasseringer med detaljer som mobilnummer og klokkeslett). Dette reiser spørsmål knyttet til personvern og overvåkning, særlig siden det ikke foreligger noen skriftlig dokumentasjon på behandlingsgrunnlaget eller informasjon om hvordan styret har vurdert opp mot GDPR og personopplysningsloven før tiltakene ble iverksatt. Styret har opplyst at de har rådført seg med Datatilsynet, men har ikke fremvist skriftlig dokumentasjon på dette eller fremlagt eventuelle vurderinger/tillatelser. Tvert imot, har flere beboere i sameiet - etter dialog med Datatilsynets veiledningstjeneste - så tidlig som i august 2024 sendt inn klager til Datatilsynet og varslet om overvåkning av bompasseringene. Datatilsyn har da utstedt en påpeking av plikt (vedlegg 7) som styret har valgt å ikke agere på og derimot fortsatt med praksisen sin utover høsten og fram til nå. Styret har derimot tatt praksisen sin et steg videre, og i nyhetsbrevet fra 6.mai (som ble senere trukket tilbake pga. skriftlig anmodning/varsel om politianmeldelse) bedt beboerne å legge frem legeerklæringen. Fra styrets nyhetsbrev til beboerne, datert 6.mai 2025:

“Vi er 100% ute etter å ivareta helsen til beboerne i dette sameiet og forstår at ting skjer som gjør at man for en periode behøver å redusere distansen man ferdes til fots. Vi ber derfor om at alle dere som føler at dere lander innenfor denne kategorien sender en kopi av legeerklæringen enten som svar til denne meldingen, som en ny sak inne på Solibo, eller på epost til styret@htbs.no. ”

Styret kunne ikke be om legeerklæring for å gi tilgang til bommene fordi dette innebærer behandling av sensitive personopplysninger, nærmere bestemt helseopplysninger. Ifølge personvernregelverket (GDPR artikkel 9 og personopplysningsloven) er det i utgangspunktet forbudt å behandle slike opplysninger, med mindre det foreligger et særskilt rettslig grunnlag.

Å gjøre tilgang til felles infrastruktur som bommer betinget av fremleggelse av legeerklæring, vil i praksis legge press på beboeren til å dele helseopplysninger for å få adgang til rettigheter som bør være tilgjengelige uten å måtte oppgi sensitiv informasjon eller bli overvåket. Et slikt krav vil dermed kunne anses som uforholdsmessig og i strid med prinsippene om dataminimering og nødvendighet i GDPR.

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

Siden sommeren 2024 har det ved flere anledninger blitt stilt spørsmål fra beboere vedrørende fremkommelighet for utrykningskjøretøy, som ambulanse og brannvesen, i forbindelse med stengte bommer og



begrenset adgang til bommene. På disse spørsmålene har styremedlemmer gjentatte ganger forsikret at utrykningskjøretøy har egen tilgang og kan overstyre bommene ved behov. Dette har vært formidlet som en garanti for at utrykning ikke vil bli hindret.

Til tross for dette foreligger det minst to hendelser der ambulanse ikke har klart å komme frem til boligene. I det ene tilfellet var et barn involvert, og i det andre en voksen person med akutt behov for medisinsk assistanse. I begge tilfeller førte de fysiske hindringene til at ambulansepersonell måtte gå et stykke til fots, noe som kan ha forsinket hjelpen.

Disse hendelsene reiser alvorlige spørsmål om hvorvidt styret har gjort tilstrekkelige tiltak for å sikre reell fremkommelighet, eller om det foreligger uaktsomhet ved å overse risikoen og konsekvensene av de fysiske sperringene. Det må derfor vurderes om det har vært svikt i vurderingen, manglende kommunikasjon med nødetater, eller utilstrekkelig oppfølging av praktiske løsninger som skal sikre liv og helse i akutte situasjoner.

Øvrige hensyn:

Forskjellsbehandling/HC bevis

Saken avdekker alvorlig forskjellsbehandling fra styrets side, der personer med kroniske helseutfordringer uten HC-bevis systematisk nektes tilgang til nødvendige fasiliteter – til tross for dokumentert behov. Styrets anbefaling til enkelte beboerne om å "fikse" HC-bevis som løsning, viser en grov mangel på forståelse for både helsesystemet og gjeldende diskrimineringslovgivning. HC-bevis tildeles ikke automatisk, men krever en omfattende søknadsprosess og medisinsk vurdering fra kommunen.

Et konkret eksempel på denne urettmessige praksisen er en beboer som sendte inn legeerklæring med dokumentasjon på alvorlige kroniske plager til styret. Til tross for dette ble vedkommende avvist – med beskjed om at det kun er HC-parkeringskort som kvalifiserer til tilgang. Dette illustrerer en rigid og ekskluderende holdning som i praksis forskjellsbehandler personer med funksjonsnedsettelse.

Diskrimineringsombudet har blitt kontaktet i saken, og har uttrykt forståelse for bekymringen som er reist. Ombudet har også indikert at de er tilgjengelige for veiledning, dersom det er behov. Når styret fører en praksis som oppfattes som ekskluderende, svekker det både tilliten til styret og reiser spørsmål om hvordan hensynet til likebehandling faktisk ivaretas.

Risiko for dårlig rykte og redusert boligattraktivitet

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Sameiets dårlige rykte i lokalsamfunnet, negativ medieomtale som følge av inngripende, krenkende og tvilsomme handlinger fra styret kan få direkte konsekvenser for boligens attraktivitet i markedet. Potensielle kjøpere kan vegre seg for å investere i både nye og brukte boliger i et sameie preget av usikkerhet, særlig når det allerede eksisterer utfordringer knyttet til garasjen og andre reklamasjonssaker. Slike forhold kan bidra til verdifall og svekket omdømme for hele fellesskapet. Det er derfor avgjørende at styrets handlinger er transparente, lovlige og godt forankret, for å ivareta både økonomiske og omdømmemessige interesser.

Denne saken illustrerer kun én av flere ganger styret har handlet uforholdsmessig og krenket beboernes rettigheter, uten vilje til å ivareta deres interesser. I tillegg har enkeltbeboere blitt forfulgt i spørsmål om plattinger, det er gitt ut varsel om salgspålegg, og konfliktene har påført beboerne både økonomisk (advokatkostnader) og psykisk belastning. Denne praksisen er verken bærekraftig eller akseptabel; det er urimelig at hver enkelt beboer må forsvare sine grunnleggende rettigheter i retten. Tilliten til styret er tapt, og dynamikken er blitt giftig. Vi trenger et nytt styre som tydelig kan avklare tolkningen av reguleringsplanen, legge til rette for et velfungerende sameie i etableringsfasen og foreslå en skånsom, lovlig praksis for innkjøring – alt til beboernes avstemning.

Styrets kommunikasjon og arbeidsform

Styrets måte å kommunisere og operere på i denne saken har for mange beboere medført betydelige belastninger – både psykisk, økonomisk og praktisk. Beboere har vært nødt til å forsvare sine grunnleggende rettigheter, noe som ikke burde vært nødvendig i et normalt styre med et velfungerende samarbeid. Tiltak som i utgangspunktet burde vært avklart av styret og forankret med beboerne for nesten ett år siden – og helst i forkant av innføringen av ny bompraksis – har i stedet falt på enkeltbeboere. Forsøk på å etablere en konstruktiv og sivilisert dialog med styret har i stor grad blitt ignorert, og henvendelser har ofte blitt møtt med stillhet eller avvisning (vedlegg 8 og 9). [Vedleggene er delvis sladdet for å ivareta personvernet til involverte parter og for å unngå å eksponere enkeltpersoner, enten det gjelder styremedlemmer eller beboere. I de tilfellene hvor navn fremkommer, er dette gjort med uttrykkelig samtykke fra de berørte beboerne.]

Som følge av dette har enkelte beboere, på eget initiativ og egen regning, måttet engasjere advokat, føre dialog med kommunen og koordinere kontakt med relevante instanser – inkludert Datatilsynet og Diskrimineringsombudet. Disse prosessene har vært ressurskrevende for mange av oss.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

I stedet for å ivareta fellesskapets interesser, opplever flere at styrets handlinger har vært preget av manglende vilje til å justere kurs. Resultatet er at tilliten til styret i stor grad er svekket, og mange opplever styredynamikken som lite samarbeidsorientert og i enkelte tilfeller direkte giftig.

Selv om det finnes beboere som er villige til å bidra, har situasjonen utviklet seg til en ond sirkel: Mange kvier seg for å stille til valg, fordi de kun ønsker å engasjere seg dersom styret preges av trygghet, samarbeid og gjensidig respekt. Dette var også en av hovedårsakene til at ingen meldte seg som styreleder på forrige årsmøte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets vurdering:

Begrensning av adgangen gjennom bommene er en juridisk forpliktelse under dagens reguleringsbestemmelser, enten det håndheves av dette styret eller det neste.

Vi mener med respekt at tolkningen av reguleringsplanen står sentralt i denne saken. Styrets handlinger har først og fremst vært styrt av vårt juridiske ansvar for å sikre etterlevelse av kommunens reguleringsbestemmelser.

Vi tar de bekymringene som er reist på alvor. Våre tiltak har konsekvent hatt som mål å tilpasse boligsameiets praksis til både reguleringsplanen og våre forpliktelser etter eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig bilkjøring på de interne veiene, hvor reguleringsplanen eksplisitt tillater kun begrenset bruk til spesifikke formål. Ettersom tidligere praksis var for tillatende, handlet styret for å bringe driften i samsvar med regelverket og for å beskytte sameiet mot potensielle juridiske eller regulatoriske konsekvenser.

Styret er juridisk forpliktet til å operere innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter, inkludert reguleringsplanen. Denne forpliktelsen er ikke valgfri – den er grunnlaget for en lovlig og bærekraftig forvaltning. Samtidig erkjenner vi at den gjeldende reguleringsplanen kanskje ikke fullt ut dekker alle beboeres praktiske behov. Dersom det er bred enighet om at regelverket ikke lenger tjener fellesskapet effektivt, er det både gyldig og nødvendig å starte en formell prosess for revisjon – enten av dette styret eller et fremtidig. Inntil en slik endring skjer gjennom riktige juridiske kanaler, er det avgjørende at både styret og alle beboere følger de reglene som gjelder. Dette er ikke bare en juridisk plikt, men også et spørsmål om rettferdighet og gjensidig respekt i vårt felles bomiljø.



Vi erkjenner også at måten denne saken har blitt kommunisert på, har bidratt til frustrasjon. Mye av dette skyldes at reguleringsplanen – selv om den er juridisk bindende – kan være vanskelig å tolke i praksis, særlig når det gjelder unntak og hvordan adgang skal håndteres. Denne uklarheten har gjort det vanskeligere for styret å gi konsistente retningslinjer. I ettertid ser vi at tidligere avklaringer og mer proaktiv kommunikasjon kunne ha bidratt til å styre forventningene bedre og redusert usikkerhet. Fremover er det tydelig at justeringer må til – enten i hvordan unntak fra gjeldende reguleringsplan gis og kommuniseres, eller i hvordan vi planlegger for og følger en revidert plan. Uansett vil åpenhet, juridisk forankring og beboermedvirkning være helt sentrale elementer.

Dersom beboerne mener at nytt lederskap er nødvendig for å gjenopprette tilliten og føre fellesskapet videre, respekterer vi det. Uavhengig av utfallet vil vi fortsette å støtte en transparent og juridisk forsvarlig styringsprosess som ivaretar Heggedal Terrasse sine samlede interesser.

Foreslått vei videre:

- For å løse den nåværende uenigheten på en konstruktiv måte, foreslår vi å avholde en demokratisk avstemning om hvorvidt boligsameiet skal igangsette en formell prosess for å søke endringer i gjeldende reguleringsplan, eller om vi skal fortsette å forholde oss fullt ut til den planen som gjelder i dag. Dette vil gi fellesskapet mulighet til å enes om en tydelig retning, forankret i lovverk og felles prioriteringer.

4. Valg av tillitsvalgte

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er et behov for å etablere et nytt styre, med mål om å skape en mer transparent, forutsigbar og inkluderende struktur fremover. Nye kandidater har meldt sin interesse for å bidra.

Disse kandidatene (vedlegg 10) ønsker å legge til rette for en ny start – en konstruktiv vei videre etter en periode preget av krevende praksiser og

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

gjentakende utfordringer. Målet er å bevege oss bort fra gamle mønstre og i retning av et styrearbeid preget av åpenhet, demokratisk og lovlig prosess med tydelige rammer, struktur og riktig bruk av tid og sameiets ressurser.

Samtidig inviterer vi alle som ønsker å fremme benkeforslag til å gjøre dette – enten på forhånd eller direkte under møtet. Alle forslag vil bli vurdert med samme åpenhet, og fremmes på lik linje for generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder - Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder: Andreas Pedersen

Forslag til vedtak: Andreas Pedersen velges som styreleder

Valg av 2 eller 4 (ved eventuelle benkeforslag) styremedlemmer -

Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer: Jon Michael Steine, Arnfinn Sydness

Forslag til vedtak: Jon Michael Steine og Arnfinn Sydness velges som styremedlemmer.

Valg av varamedlem - Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem: Pernille Halvorsen

Forslag til vedtak: Pernille Halvorsen stilles til valg som varamedlem.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det velges nytt styre gitt at det sittende styret blir avsatt.

Styrets vurdering:

Styret respekterer og støtter beboernes rett til å velge nye representanter gjennom en demokratisk prosess. Et velfungerende styre forutsetter tillit, ansvar og et tydelig engasjement for å ivareta hele fellesskapets interesser i tråd med gjeldende regelverk.

Å stille som kandidat til styreledervervet er en beslutning som krever grundig vurdering. Rollen forutsetter ikke bare tid og dedikasjon, men også god forståelse for boligsameiets juridiske rammeverk. Dette er ikke en posisjon for å fremme personlige saker – det krever upartiskhet, godt skjøn og konsekvent etterlevelse av vedtekter og lover som gjelder for alle.

Vi oppfordrer alle beboere til å vurdere kandidater ut fra disse prinsippene, og sikre at de som velges er villige og i stand til å lede på en lovlig, åpen og

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

inkluderende måte. Dersom det velges et nytt styre, vil vi bidra til en ryddig overlevering og støtte kontinuitet i driften av boligsameiet.

5. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern profesjonell styreledelse

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Heggedal Terrasse sameiet er i en sårbar etableringsfase hvor det stilles høye krav til strukturert styrearbeid, kompetanse og legitimitet i beslutningsprosesser, samt god forvaltning av fellesskapets interesser. Erfaringene så langt har vist at styret har hatt utfordringer med å holde tilstrekkelig fokus på de riktige prioriteringene og har ikke klart å følge opp saker og prosesser på en lovlig, kompetent og ansvarlig måte.

Dette peker på et behov for å utrede innleie av profesjonell styrekompetanse, med tanke på å sikre tilstrekkelig kapasitet, tilgjengelighet, kontinuitet, og ikke minst styrke beboernes tillit til at tiltak og beslutninger gjennomføres i deres felles interesse.

Formålet med forslaget er å sikre at sameiet etableres på et solid og profesjonelt grunnlag, med tydelig forankring i beboernes felles interesser og i samsvar med gjeldende lover og kommunale retningslinjer.

Presisering:

Vedtaket innebærer ikke at styret kan treffe beslutning om innleie av ekstern styrekompetanse uten en åpen og demokratisk forankring blant beboerne. En eventuell beslutning om slik innleie skal først behandles i ekstraordinær generalforsamling eller ordinært årsmøte, etter at alternativene har vært tydelig kommunisert og gjort gjenstand for åpen høring blant beboerne

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir det nyvalgte styret mandat til å:

1. Utrede behovet for, og eventuelt innhente tilbud på, ekstern profesjonell styreleder og/eller styremedlemmer som et supplement til det valgte styret i etableringsfasen.
2. Fremlegge de ulike alternativene inkl. kostnadsbildet og andre kommersielle vilkår for beboerne i en ekstraordinær generalforsamling eller annen egnet beslutningsarena, med sikte på en demokratisk forankret avstemning.

Styrets vurdering:

Styret anerkjenner verdien av å vurdere profesjonell styrebistand, spesielt i et komplekst og stadig utviklende miljø som vårt. Vi er åpne for at generalforsamlingen gir det neste styret et mandat til å utrede mulige fordeler og modeller for innleie av ekstern styrekompetanse.

Samtidig mener vi det er avgjørende at et slikt mandat knyttes til tydelige forventninger om kostnadsgjennomsiktighet. Den økonomiske belastningen for sameiet må være fullt ut forstått før det tas noen beslutning. Vi ber derfor forslagsstillerne om å konkretisere forventede kostnader, omfang og potensielle gevinster, slik at beboerne kan ta en informert beslutning i en fremtidig avstemning.

Prinsipielt stiller vi oss positive til profesjonalisering der det er begrunnet og gir tydelig nytte, men vi mener det må skje gjennom en åpen og kostnadsbevisst prosess som gjenspeiler fellesskapets prioriteringer

SUMMARY IN ENGLISH:

Case 3: Motion of No Confidence and Proposal to Dismiss the Board

Initiated by residents due to the board's illegal practices and breach of trust. The board installed barriers and restricted residents' access without legal basis or democratic approval, violating the Owners' Section Act. There have been issues with transparency, lack of legal consultation, privacy violations regarding residents' personal data, and improper handling of sensitive health information. Accessibility for emergency vehicles has been compromised, leading to potential health risks. The board's discriminatory treatment of residents without valid HC certificates and poor communication has caused stress, legal expenses, and distrust among

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

residents. The case calls for the dismissal of the entire current board to restore trust and legal management.

Board's Position:

Limiting access through the gates is a legal obligation under the current zoning plan and must be enforced, whether by the current board or any future one. The board's actions have been guided by a duty to comply with municipal regulations and the Owners' Section Act. Previous access practices were too permissive, and steps were taken to correct this in order to protect the housing association from legal or regulatory risk.

While the zoning plan is legally binding, the board recognizes that it may not fully reflect the practical needs of all residents. If there is broad agreement, initiating a formal process to revise the plan is both valid and necessary. Until then, the current rules must be followed by both the board and residents as a matter of law and fairness.

The board acknowledges that communication has contributed to resident frustration, largely due to the zoning plan's complexity and interpretive challenges. Earlier clarification and more proactive communication could have helped. Going forward, changes are needed—whether in how exceptions are handled or in how a revised plan is developed and implemented. Transparency, legal alignment, and resident involvement will be key.

Case 4: Election of New Board Members

A new board is proposed to replace the current one, aiming to create a transparent, inclusive, and legally compliant governance structure. Candidates for Chairman (Andreas Pedersen), board members (Jon Michael Steine and Arnfinn Sydness), and deputy member (Pernille Halvorsen) are nominated. The general meeting will consider all nominations and proposals fairly.

Board's Position:

The board respects residents' right to elect new representatives through a democratic process. Effective leadership requires trust, responsibility, and a strong understanding of the legal framework—not personal agendas. We encourage all residents to assess candidates based on their ability to lead lawfully, transparently, and inclusively. Should a new board be elected, we will ensure a smooth and responsible transition.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Case 5: Mandate for the New Board to Investigate External Professional Expertise

Recognizing the need for competent, professional management during the condominium's vulnerable establishment phase, the new board is requested to explore hiring external professional board members or chairpersons. This mandate includes obtaining offers and presenting options and costs to residents for democratic approval before any external hiring decision is made.

Board's Position:

The board sees value in exploring professional governance support, especially given the complexity of our community. We are open to the general assembly granting the next board a mandate to assess this. However, any such mandate must include clear expectations around cost transparency. We ask proponents to clarify expected costs and benefits so residents can make an informed decision. In principle, we support professionalization when justified, but it must follow a transparent, cost-aware process aligned with community priorities.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
16. mai 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Vær OBS på at flere alternativer kan føre til at det er større sannsynlighet for at man ikke når alminnelig flertall og må gjennomføre avstemmingen på nytt. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: <https://home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse>

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 15.05.25

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 12.05.2025 kl. 15.00 til og med 15.05.2025 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 16.05.2025 kl. 12.00 til og med 21.05.2025 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)

Ekstraordinært årsmøte 2025-
Heggedal Terrasse Boligsameie



**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. VEDTAK OM FINANSIERING AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører).

Som protokollvitne foreslås Tim Duncan E. Vanderhoydonck..

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.



2. INNMELDTE SAKER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

I forbindelse med det ekstraordinære årsmøte 3. april 2025 om betaling av rapport ble det gjort et vedtak som var upresist. Styret ønsker at det ikke skal være noen uklarheter mht. Hva som ble bestemt.

Det var et møte 9. desember 2024 i næringsseksjonen som består av alle de som eier en garasjeplass. Der ble følgende vedtak fattet ifølge referatet:

Vedtak om finansiering av en rapport fra SINTEF Byggforsk:

«Seksjonseierne i garasjeanleggene godkjenner at disponible midler på konto for næringsseksjon 158 kan benyttes til betaling av en nødvendig rapport fra SINTEF Byggforsk med kr 125 000 (ramme opptil kr 200 000).»

Den totale kostnaden ble 617.379,69 inkl. mva.

Det var 2 forslag til betaling i innkallingen fra det ekstraordinære årsmøte 3. april 2025. Det kom i tillegg et benkeforslag og et skriftlig forslag for sent fra en sameier.

Benkeforslaget som ble vedtatt var «Et flertall på 49 stemmer er for at sameiet betaler hele rapporten, 4 stemmer mot».

De 2 forslagene i innkallingen var:

1.

Sameiet og garasjeeierne deler det overskytende beløpet 50/50.

2.

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder fellesarealene og garasjeeierne betaler resten. Alternativ «2» er slik situasjonen står i dag.

Det skriftlige forslaget var at differansen mellom den vedtatte kostnadsrammen på kr 200 000 og de faktiske kostnadene dekkes av de

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

som har bestilt og utvidet rapporten, og ikke av sameiet eller garasjeeierne som helhet.

Etterkant har de som har stemt på forslaget vært uenig om hva som ble vedtatt når det gjelder fordeling og beløp.

Det vil derfor bli en ny avstemning over styrets forslag og et oppdatert benkeforslag ihht. hva forslagsstiller mente.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styrets forslag er:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområde på 41.040,- inkl. MVA fordelt **per seksjon** på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler

«Benkeforslaget» er:

Sameiet betaler for hele rapporten på kroner 617.379,69 fordelt etter **eierbrøk** på 157 seksjoner. Garasjesameie betaler 0. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	_____ **Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	_____ Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse

Møtedato: 16.05.2025 kl. 12.00 til og med 21.05.2025 kl. 23.30
Møtested: Skriftlig avstemming

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tim Duncan E. Vanderhoydonck foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

86 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 101 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. VEDTAK OM FINANSIERING AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styrets forslag er: Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområde på 41.040,- inkl. MVA fordelt per seksjon på 157 seksjoner og

garasjesameie betaler resten fordelt på 159 andeler av seksjon 158. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler

Eller

«Benkeforslaget» er: Sameiet betaler for hele rapporten på kroner 617.379,69 fordelt etter eierbrøk på 157 seksjoner. Garasjesameie betaler 0. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Nytt forslag fra høringsperioden: Boligsameiet betaler for hele rapporten på kr 616.379,69 fordelt etter like andeler på 157 seksjoner fordelt etter like andeler. Alle boligeiere og garasjeeiere har rett til å bruke rapporten. (Dette forslaget krever tilslutning, altså at alle er enige i forslaget)

Og

Nytt forslag fra høringsperioden: Boligsameiet betaler for hele rapporten på kr 616.379,69 fordelt etter like andeler på 158 seksjoner (hvorav 157 boligseksjoner og en næringsseksjon). Alle boligeiere og garasjeeiere har rett til å bruke rapporten. (Dette forslaget krever tilslutning, altså at alle er enige i forslaget)

Begge disse krevde tilslutning grunnet endring av fordelingsnøkkel tilknyttet vedlikehold.

Vedtak:

Ingen av vedtakene fikk alminnelig flertall og dermed er ingen av vedtakene godkjent.

«Benkeforslaget» fikk 38 stemmer, nytt forslag med lik fordeling av 157 andeler fikk 13 stemmer, nytt forslag med lik fordeling av 158 andeler fikk 8 stemmer, 1 blank stemme, 20 stemmer imot og styrets forslag fikk 21 stemmer.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Tim Duncan E. Vanderhoydonck

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse Boligsameie

Møtedato: onsdag, 4. juni 2025
Møtetidspunkt: Klokken 18.00
Møtested: Hovedgården Ungdomsskole- Kantine

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sigurd Eirik Sperbund foreslått.
16 stemmer for

Endringsforslag:

Jon Michael Steine ble foreslått som møteleder.
Klart flertall for dette forslaget.

Vedtak:

Jon Michael Steine er møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Egil Bjerkelund foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

67 seksjonseiere
8 fullmakter
Totalt 75 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Punkt 2 i innkallingen flyttes til slutt.

Vedtak: Godkjent

2. Mistillitserklæring og forslag om avsettelse av styret grunnet ulovlig praksis og tillitsbrudd

Forslagstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Begrensning av adgangen gjennom bommene er en juridisk forpliktelse under dagens reguleringsbestemmelser, enten det håndheves av dette styret eller det neste.

Vi mener med respekt at tolkningen av reguleringsplanen står sentralt i denne saken. Styrets handlinger har først og fremst vært styrt av vårt juridiske ansvar for å sikre etterlevelse av kommunens reguleringsbestemmelser.

Vi tar de bekymringene som er reist på alvor. Våre tiltak har konsekvent hatt som mål å tilpasse boligsameiets praksis til både reguleringsplanen og våre forpliktelser etter eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig bilkjøring på de interne veiene, hvor reguleringsplanen eksplisitt tillater kun begrenset bruk til spesifikke formål. Ettersom tidligere praksis var for tillatende, handlet styret for å bringe driften i samsvar med regelverket og for å beskytte sameiet mot potensielle juridiske eller regulatoriske konsekvenser.

Styret er juridisk forpliktet til å operere innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter, inkludert reguleringsplanen. Denne forpliktelsen er ikke valgfri – den er grunnlaget for en lovlig og bærekraftig forvaltning.

Samtidig erkjenner vi at den gjeldende reguleringsplanen kanskje ikke fullt ut dekker alle beboeres praktiske behov. Dersom det er bred enighet om at regelverket ikke lenger tjener fellesskapet effektivt, er det både gyldig og nødvendig å starte en formell prosess for revisjon – enten av dette styret eller et fremtidig. Inntil en slik endring skjer gjennom riktige juridiske kanaler, er det avgjørende at både styret og alle beboere følger de reglene som gjelder. Dette er ikke bare en juridisk plikt, men også et spørsmål om rettferdighet og gjensidig respekt i vårt felles bomiljø.

Side 12 av 18

Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

Vi erkjenner også at måten denne saken har blitt kommunisert på, har bidratt til frustrasjon. Mye av dette skyldes at reguleringsplanen – selv om den er juridisk bindende – kan være vanskelig å tolke i praksis, særlig når det gjelder unntak og hvordan adgang skal håndteres. Denne uklarheten har gjort det vanskeligere for styret å gi konsistente retningslinjer. I ettertid ser vi at tidligere avklaringer og mer proaktiv kommunikasjon kunne ha bidratt til å styre forventningene bedre og redusert usikkerhet. Fremover er det tydelig at justeringer må til – enten i hvordan unntak fra gjeldende

reguleringsplan gis og kommuniseres, eller i hvordan vi planlegger for og følger en revidert plan. Uansett vil åpenhet, juridisk forankring og beboermedvirkning være helt sentrale elementer.

Dersom beboerne mener at nytt lederskap er nødvendig for å gjenopprette tilliten og føre fellesskapet videre, respekterer vi det. Uavhengig av utfallet vil vi fortsette å støtte en transparent og juridisk forsvarlig styringsprosess som ivaretar Heggedal Terrasse sine samlede interesser.

Foreslått vei videre:

- For å løse den nåværende uenigheten på en konstruktiv måte, foreslår vi å avholde en demokratisk avstemning om hvorvidt boligsameiet skal igangsette en formell prosess for å søke endringer i gjeldende reguleringsplan, eller om vi skal fortsette å forholde oss fullt ut til den planen som gjelder i dag. Dette vil gi fellesskapet mulighet til å enes om en tydelig retning, forankret i lovverk og felles prioriteringer.

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak mottok 58 stemmer og er godkjent.

Imot 13 stemmer.

4 blanke stemmer.

3. Valg av tillitsvalgte

3.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.

Arnfinn Sydness ble valgt som styreleder for ett år enstemmig, eventuelt frem til vedtak om ekstern styreleder er avgjort og ferdig utredet.

3.2. Valg av styremedlemmer

Jon Michael Steine ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Andreas Pedersen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

Tom Ørbech ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

3.3. Valg av varamedlemmer

Pernille Halvorsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Eilev Kvaale ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Arnfinn Sydness	På valg: 2026
Styremedlem:	Jon Michael Steine	På valg: 2027
Styremedlem:	Andreas Pedersen	På valg: 2027
Styremedlem:	Tom Ørbech	På valg: 2027
Varamedlem:	Pernille Halvorsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Eilev Kvaale	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

4. Mandat til nytt styre for å utrede innleie av ekstern profesjonell styrekompetanse

Forslagstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir det nyvalgte styret mandat til å:

1. Utrede behovet for, og eventuelt innhente tilbud på, ekstern profesjonell styreleder og/eller styremedlemmer som et supplement til det valgte styret i etableringsfasen.
2. Fremlegge de ulike alternativene inkl. kostnadsbildet og andre kommersielle vilkår for beboerne i en ekstraordinær generalforsamling eller annen egnet beslutningsarena, med sikte på en demokratisk forankret avstemning.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret anerkjenner verdien av å vurdere profesjonell styrebistand, spesielt i et komplekst og stadig utviklende miljø som vårt. Vi er åpne for at generalforsamlingen gir det neste styret et mandat til å utrede mulige fordeler og modeller for innleie av ekstern styrekompetanse.

Samtidig mener vi det er avgjørende at et slikt mandat knyttes til tydelige forventninger om kostnadsgjennomsiktighet. Den økonomiske belastningen for sameiet må være fullt ut forstått før det tas noen beslutning. Vi ber derfor forslagsstillerne om å konkretisere forventede kostnader, omfang og potensielle gevinster, slik at beboerne kan ta en informert beslutning i en fremtidig avstemning.

Prinsipielt stiller vi oss positive til profesjonalisering der det er begrunnet og gir tydelig nytte, men vi mener det må skje gjennom en åpen og kostnadsbevisst prosess som gjenspeiler fellesskapets prioriteringer

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak enstemmig godkjent.

5. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Sameiet betaler for den delen av rapporten som gjelder uteområdet på 41.040, - inkl. MVA fordelt per seksjon på 157 seksjoner og garasjesameie betaler resten fordelt på 159 seksjoner. Alle har rett til å bruke rapporten uavhengig av hvem som betaler.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Sameiet vedtar at betalingen skal fordeles på alle seksjonene i sameiet etter eierbrøk av vedlikeholdfondet.

Vedtak:

Styrets forslag- for 13 stemmer

Endringsforslaget er vedtatt med flertall.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jon Michael Steine

Protokollvitne:

Egil Bjerkelund

Husordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie

Utgave 10/24

1. INNLEDNING

Heggedal Terrasse Boligsameier utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. GENERELT

- 2.1 Beboere plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.
- 2.2 Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

3. BRUK AV BOLIGEN

- 3.1 Boligen skal brukes til beboelse slik at det ikke fører til sjenanse eller ulempe for andre.
- 3.2 Utleier skal påse at leietaker registreres på sameiets elektroniske plattform.

4. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

- 4.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.
- 4.2 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.
- 4.3 Sjøppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

5. STØY

- 5.1 Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.
- 5.2 Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og kl. 23:00 og 08:00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.
- 5.3 Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08:00 til kl. 19:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.
- 5.4 Skal det arrangeres selskap i boligen eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

6. FELLESOMRÅDER

- 6.1 Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.
- 6.2 Boder og trapper skal holdes fritt for avfall. Fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass.
- 6.3 Den enkelte beboer sørger selv for at postkasse er merket.
- 6.4 Ballspill er ikke tillatt mot fasader.
- 6.5 Fellesareal er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem og bruk dem med alminnelig forsiktighet.
- 6.6 Fellesboder skal vaskes etter oppsatte lister.
- 6.7 Inngangsdørene til boder og garasjer skal alltid være låst.

7. SKADER

- 7.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.
 - 7.1.1 Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
 - 7.1.2 Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
 - 7.1.3 Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.
 - 7.1.4 Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondenssskader.
- 7.2 Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. BRANNVERN OG SIKKERHET

- 8.1 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige materialer (eksplosiver og brannfarlige væsker) på balkonger/terrasser, i fellesarealer, boder og garasjeanlegg.
- 8.2 Rømningsveier og trapperom skal til enhver tid være åpne for fri ferdsel. Hensatte gjenstander i sameiets rømningsveier kan bli fjernet uten varsel.
- 8.3 All grilling skal skje med forsiktighet og kun med gass eller elektrisk grill.
- 8.4 Det er påbudt å ha fungerende røykvarslere og slukningsutstyr i alle boenheter, og beboere må regelmessig teste disse for å sikre at de virker. Pulverapparat bør vendes regelmessig (minimum hver 6. måned).

9. AVFALL

- 9.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte i respektive beholdere for matavfall, restavfall, glass og metall, papir og papp, plastemballasje. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom.
- 9.2 For avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier henvises det til miljøstasjoner i nærområdet.
- 9.3 Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: hageavfall, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

10. DYREHOLD

- 10.1 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.
- 10.2 Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).
- 10.3 Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- 10.4 Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og bråk, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

11. PLENKLIPP OG SNØMÅKING

- 11.1 Hver enkelt beboer har ansvar for plenklipp, snømåking og vedlikehold av egen inngangsparti/hage/takterrasse. Utvending kledning skal holdes fri for snø.
- 11.2 Snø skal ikke deponeres på naboens inngangsparti/hage/takterrasse.

12. KJØRING OG PARKERING

- 12.1 Hver boenhet som har sin egen garasje/parkeringsplass, skal benytte denne.
Dette gjelder også ved utleie.
- 12.2 Motoriserte kjøretøy skal ikke plasseres unødvendig ved leilighetene.
- 12.3 HC-parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere og/eller gjester med synlig fremlagt HC-bevis i bilen.
- 12.4 Parkeringsplasser og ladebokser tilhørende Otto bildeling skal kun benyttes av Otto-bilene.
- 12.5 Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere. Med unntak av garasjeanlegget er nede eller andre spesielle henvendelser.
- 12.6 Kjøring på gårdsplasser, gangveger og innenfor bommene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.
- 12.7 Parkering inne på fellesområder i sameiet er ikke tillatt. Området inne ved boligene forbeholdes parkeringsforbud med mulighet for av- og pålessing i maks 30 min mot p-skive.
- 12.8 Motorsykler, mopeder o.l. skal parkers på oppsatte plasser ved gjesteparkeringen.

13. GARASJE

- 13.1 Sportsutstyr, sykler, klær, skiboks, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i garasjene. Garasjene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.
- 13.2 Røyking er ikke tillatt i garasjen.
- 13.3 Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i garasjen med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S21/4658

Arkivnr:
GBNR 79/87
L17967/23

Dato:
05.07.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4658

Delegasjonssak: 23/1353

79/87 Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon - 2. etasje (B201 - B210) - Rekke B, Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse Harry Sønsterøds vei 1-7 / Tyttebærtråkket 2-20 (tidl. Åmotåsen 23) Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse (MB) med dispensasjon mottatt 22.06.2023. Gjenstående arbeider påkrevd før MB, er bekreftet ivaretatt 04.07.2023.

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

- 1. Bestemmelser § 3.5.3 50% overbyggde sykkelparkeringsplasser.**
- 2. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.**
- 3. Bestemmelser § 2.1.7; Lysmaster på interne veier**
- 4. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.**
- 5. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg**
- 6. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.**

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.**
- 2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.**
- 3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.**
- 4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.**
- 5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.**
- 6. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke B og A.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

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

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

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

Dispensasjonsvurdering

Innledning

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

Midlertidig dispensasjon kan gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2. Det stilles to vilkår for å gi dispensasjon. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

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

Søkers begrunnelse (sammendrag)

Riggplan

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

Parkering

Forholdet er kun midlertidig (til senest medio juli 2023) når p-garasje ferdigstilles. Vi mener at til reguleringsformål ikke sidesettes vesentlig pga. midlertidighet.

Avvik i fasade og boder under bakken.

Det er søkt mindre reguleringsendring for dette forholdet, men den er pt. ikke ferdigbehandlet og gjennomført. Reguleringsformål tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidig dispensasjon.»

Gatebelysning

«Det er sommerstid, og forholdet er kun midlertidig til senest medio august 2023 når belysning ferdigstilles. Reg.kravet tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet.

Bilpoolordning

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

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

Vår vurdering og konklusjon

Det er redegjort for videre fremdrift i tiltaket. Når BK1 er ferdigstilt (medio juli 2023) vil ny riggplan gjelde kun byggeplass på BK2. rekkene i BK2 er reist og montert. Dette betyr at store modulleveranser er avsluttet for tiltaket, noe som har betydning for transport og sikkerhet i adkomstområdet.

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

Krav om avklaring for renovasjonsløsningen ble fremlagt for anavarlig søker kort tid før stedlig tilsyn den 12.06.2023. Løsningen er ikke helt komplett jf. tekniske krav og det skulle vært søkt om midlertidig dispensasjon for dette punktet.

Påminnelse fra kommunen ble fremlagt sent, og vi ber om at det sendes inn søknad om midlertidig dispensasjon for dette nå i ettertid. Dispensasjonen blir behandlet på lik linje med de øvrige dispensasjonene her i vedtaket. Det vil ikke bli krevd gebyr for denne dispensasjonen.

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

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

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

Nabovarsling

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

Klage

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder
Byggesak
For Malvin Bjørøy

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

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

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
URASMUSS
S21/4658

Arkivnr:
GBNR 79/87
L15788/23

Dato:
14.06.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4658

Delegasjonssak: 23/1183

**79/87 Rekke B - Midlertidig brukstillatelse med midlertidig dispensasjon
- for boenhetene i B101, B102, B103, B104.**

Nybygg rekkehus - Heggedal terrasse

Harry Sønsterøds vei 1-7 / Tyttebærtråkket 2-20 (tidl. Åmotåsen 23)

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 25.05.2023 og søknad om midlertidig dispensasjon mottatt 25.05.2023.

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

- 1. Bestemmelser § 3.5.3 50% overbyggde sykkelparkeringsplasser.**
- 2. Reguleringsplan for Åmotåsen 18.12.2020. Mindre avvik i fasaden og bod under bakken.**
- 3. Bestemmelser § 2.1.7; Lysmaster på interne veier**
- 4. Bestemmelser § 2.1.8; Parkeringsanlegg er ikke ferdigstilt.**
- 5. Bestemmelsene § 5.2.1 og 5.2.3. Renovasjonsanlegg**
- 6. Bestemmelsene §§ 2.1.9, 3.4.2 og 3.4.4, Bilpoolordning.**

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- 1. Sykkelparkering med 50% overbygg skal være ferdigstilt innen 30.08.2023.**
- 2. Søknad om dispensasjon skal være godkjent før ferdigattest utstedes.**
- 3. Lysmaster på interne veier skal være ferdigstilt innen 30.09.2023.**
- 4. Parkeringsanlegget skal være ferdigstilt og tilgjengelig for beboere på feltet.**
- 5. Midlertidig løsning for håndtering av avfall skal til enhver tid være i tråd med godkjenning fra avdeling for Miljø og samferdsel.**
- 6. Midlertidig parkering er etablert på feltet – mot rekke B og A.**

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

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

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

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

Dispensasjonsvurdering

Innledning

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

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

må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

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

Søkers begrunnelse (sammendrag)

Riggplan

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

Parkering

Forholdet er kun midlertidig (til senest medio juli 2023) når p-garasje ferdigstilles. Vi mener at til reguleringsformål ikke sidesettes vesentlig pga. midlertidighet.

Avvik i fasade og boder under bakken.

Det er søkt mindre reguleringsendring for dette forholdet, men den er pt. ikke ferdigbehandlet og gjennomført. Reguleringsformål tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidig dispensasjon.»

Gatebelysning

«Det er sommerstid, og forholdet er kun midlertidig til senest medio august 2023 når belysning ferdigstilles. Reg.kravet tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidighet.

Bilpoolordning

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

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

Vår vurdering og konklusjon»

Det er redegjort for videre fremdrift i tiltaket. Når BK1 er ferdigstilt (medio juli 2023) vil ny riggplan gjelde kun byggeplass på BK2. rekkene i BK2 er reist og montert. Dette betyr at store modulleveranser er avsluttet for tiltaket, noe som har betydning for transport og sikkerhet i adkomstområdet.

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

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

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

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

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

Nabovarsling

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

Klage

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

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 87, Seksjonsnr 28	Kommune:	3203 Asker
Adresse:		Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse:	Tyttebærtråkket 16, gatenr 31337	Valgkrets:	6 Hovedgården
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	08.09.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	51/13 003
Arealkilde:				Areal felles tomt:	27 295,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/87/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/4	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/5	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/6	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/7	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/8	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/9	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/10	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/11	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/12	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/13	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/14	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/15	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/16	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/17	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/18	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/19	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/20	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/21	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/22	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/23	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/24	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/25	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/26	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/27	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/28	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/29	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/30	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/31	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/32	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/33	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/34	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/35	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/36	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/37	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/38	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/39	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/40	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/41	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/42	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/43	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/44	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/45	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/46	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/47	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/48	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/49	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/50	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/51	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/52	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/53	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/54	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/55	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/56	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/57	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/58	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/59	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/60	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/61	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/62	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/63	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/64	0,0

Mottaker	3203/79/87/0/65	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/66	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/67	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/68	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/69	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/70	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/71	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/72	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/73	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/74	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/75	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/76	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/77	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/78	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/79	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/80	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/81	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/82	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/83	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/84	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/85	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/86	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/87	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/88	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/89	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/90	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/91	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/92	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/93	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/94	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/95	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/96	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/97	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/98	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/99	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/100	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/101	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/102	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/103	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/104	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/105	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/106	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/107	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/108	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/109	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/110	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/111	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/112	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/113	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/114	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/115	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/116	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/117	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/118	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/119	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/120	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/121	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/122	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/123	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/124	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/125	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/126	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/127	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/128	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/129	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/130	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/131	0,0
Mottaker	3203/79/87/0/132	0,0

			Mottaker	3203/79/87/0/133	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/134	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/135	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/136	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/137	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/138	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/139	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/140	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/141	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/142	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/143	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/144	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/145	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/146	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/147	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/148	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/149	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/150	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/151	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/152	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/153	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/154	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/155	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/156	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/157	0,0
			Mottaker	3203/79/87/0/158	0,0
Seksjonering	Forretning:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87	0,0
	Matrikkelført:	19.08.2022	Etablert/Endret	3203/79/87/0/1	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/2	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/3	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/4	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/5	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/6	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/7	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/8	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/9	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/10	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/11	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/12	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/13	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/14	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/15	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/16	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/17	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/18	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/19	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/20	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/21	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/22	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/23	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/24	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/25	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/26	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/27	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/28	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/29	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/30	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/31	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/32	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/33	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/34	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/35	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/36	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/37	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/38	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/39	0,0
			Etablert/Endret	3203/79/87/0/40	0,0

Etablert/Endret	3203/79/87/0/41	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/42	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/43	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/44	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/45	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/46	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/47	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/48	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/49	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/50	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/51	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/52	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/53	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/54	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/55	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/56	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/57	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/58	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/59	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/60	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/61	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/62	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/63	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/64	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/65	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/66	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/67	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/68	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/69	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/70	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/71	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/72	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/73	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/74	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/75	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/76	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/77	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/78	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/79	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/80	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/81	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/82	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/83	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/84	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/85	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/86	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/87	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/88	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/89	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/90	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/91	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/92	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/93	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/94	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/95	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/96	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/97	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/98	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/99	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/100	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/101	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/102	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/103	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/104	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/105	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/106	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/107	0,0
Etablert/Endret	3203/79/87/0/108	0,0

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

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

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Tyttebærtråkket 16	Bolig	51,7	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	368,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	1 034,3	Igangset.till.:	06.09.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	1 034,3	Midl. brukstil.:	15.06.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	301035998			Antall etasjer:	4

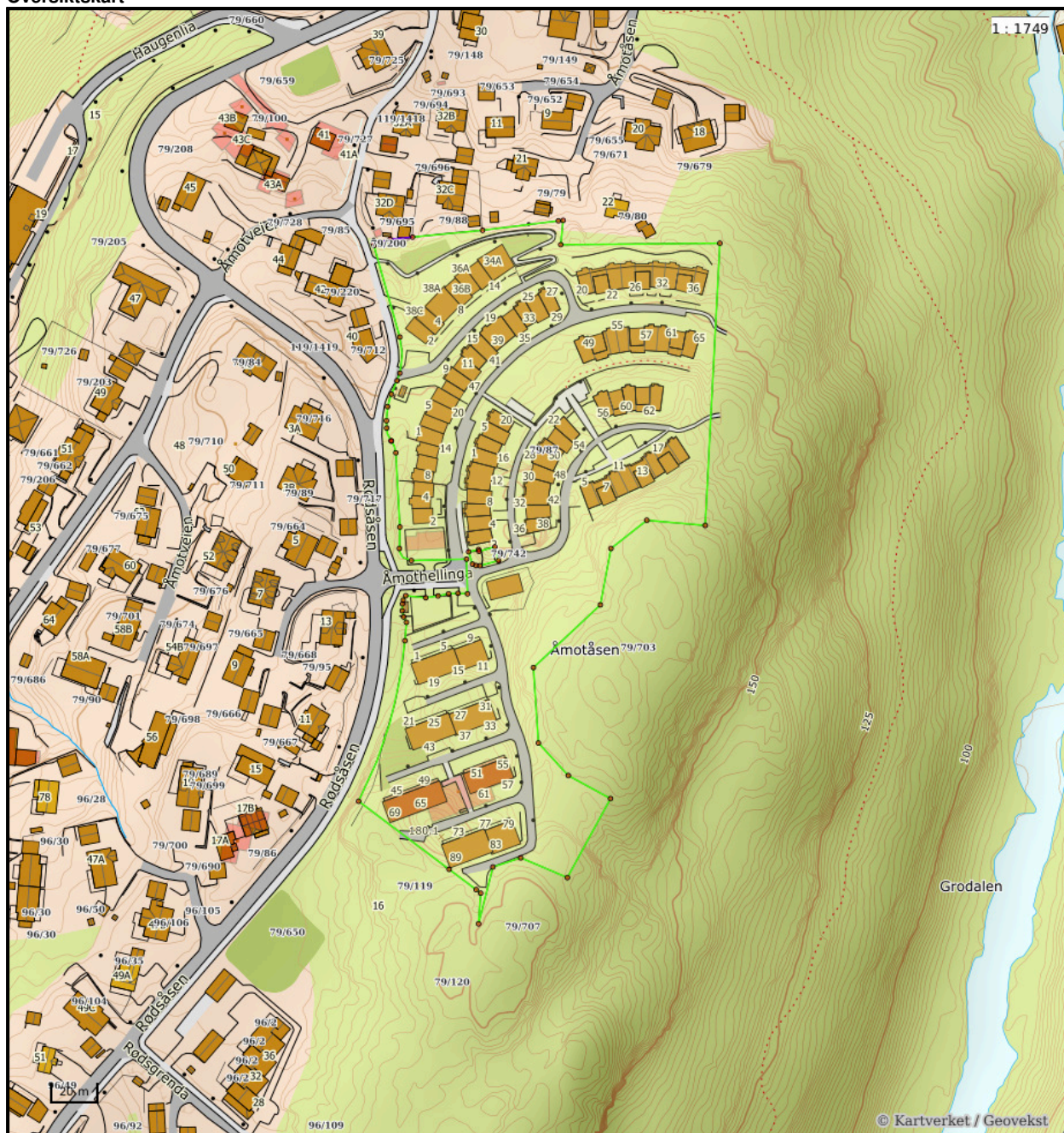
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	4		213,5		213,5				
H01	7		346,0		346,0				
H02	3		355,0		355,0				
H03			119,8		119,8				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

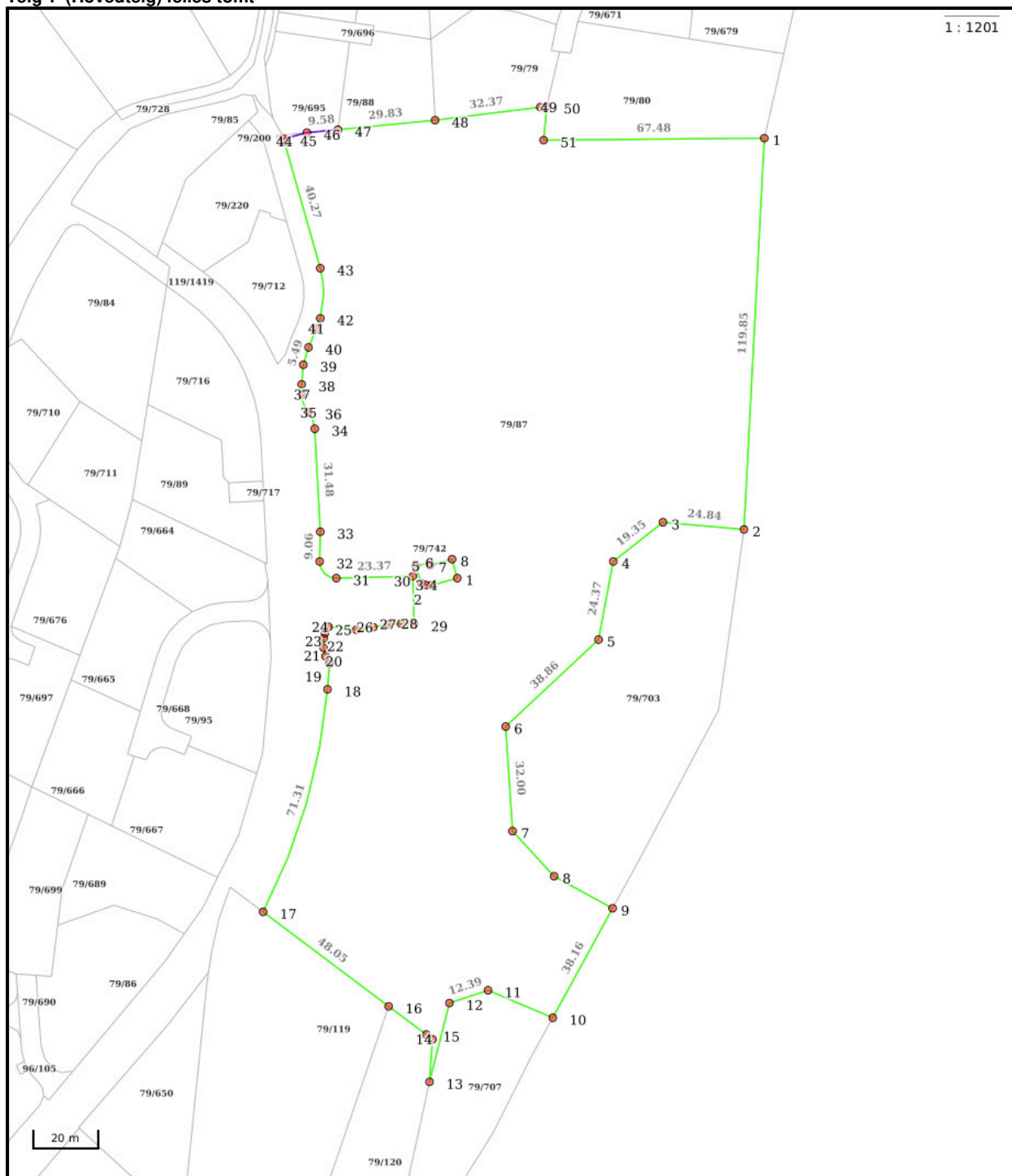
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 27 295,90m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 886,36	580 491,12	119,85m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 627 766,60	580 495,72	24,84m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 627 766,55	580 470,88	19,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 627 753,28	580 456,80	24,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 729,02	580 454,46	38,86m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 627 700,00	580 428,62	32,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 627 668,40	580 433,65	18,74m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 627 655,75	580 447,48	20,40m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 627 647,67	580 466,21	38,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 627 612,68	580 450,97	21,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 627 619,25	580 430,55	12,39m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 627 614,32	580 419,18	24,83m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 627 589,80	580 415,24	13,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 627 602,81	580 415,01	2,42m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 627 604,08	580 412,95	14,35m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 627 611,63	580 400,75	48,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 627 636,91	580 359,89	71,31m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-180,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 627 706,47	580 373,34	7,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 627 714,23	580 373,29	2,69m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 627 716,48	580 371,81	2,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 627 718,94	580 371,06	2,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 627 721,92	580 370,83	1,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 627 723,49	580 370,97	2,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 627 725,45	580 371,89	8,56m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 627 725,35	580 380,45	5,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 627 726,58	580 385,57	4,58m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 627 727,88	580 389,96	4,03m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 627 728,48	580 393,95	3,99m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 627 728,70	580 397,93	14,64m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 627 743,24	580 396,18	23,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
31	6 627 740,54	580 372,97	8,12m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	5,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
32	6 627 745,19	580 367,40	9,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
33	6 627 754,23	580 366,85	31,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

34	6 627 785,37	580 362,26	5,51m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 627 790,25	580 359,90	0,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
36	6 627 790,34	580 359,81	5,76m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	9,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
37	6 627 795,47	580 357,41	3,16m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
38	6 627 798,61	580 357,04	6,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	26,99	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
39	6 627 804,64	580 357,01	5,49m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	27,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
40	6 627 810,00	580 358,14	6,19m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
41	6 627 815,90	580 360,02	3,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-27,95	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
42	6 627 819,24	580 360,87	15,50m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-28,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
43	6 627 834,48	580 359,49	40,27m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
44	6 627 872,07	580 345,04	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-22,87	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
45	6 627 872,80	580 344,74	7,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
46	6 627 875,35	580 351,70	9,58m	Tatt fra plan	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
47	6 627 877,14	580 361,11	29,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
48	6 627 882,71	580 390,42	32,37m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
49	6 627 889,56	580 422,06	1,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
50	6 627 889,97	580 423,98	10,38m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
51	6 627 879,59	580 423,98	67,48m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 627 743,84	580 409,83	8,21m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 627 740,96	580 402,14	1,68m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 627 740,89	580 400,46	1,63m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 627 741,40	580 398,91	5,45m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 627 746,43	580 396,82	4,33m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 627 747,75	580 400,94	0,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 627 747,00	580 401,18	6,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 627 749,46	580 407,72	6,01m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	2		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Tyttebærtråkket 16, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdaterert_06_05_2025.pdf
Delarealer	Delareal 27 296 m ² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 27 294 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Framtidig Områdenavn HE7
	Delareal 2 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	27 295 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017019
Navn	Åmotåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	1 021 m ²
	Formål	Veg
	Feltnavn	f_V5
Delareal 2 271 m ² Bestemmelsesområde vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg		
	Delareal	66 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	F
	Delareal	33 m ²
	Formål	Energianlegg
	Feltnavn	E 2
	Delareal	23 m ²
	Formål	Vann- og avløpanlegg
	Feltnavn	R2
	Delareal	20 m ²
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	VS2
	Delareal	238 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	f_L9
	Delareal	155 m ²
	Formål	Lekeplass
	Feltnavn	L7
	Delareal	34 m ²
	Formål	Vegetasjonsskjerm
	Feltnavn	o_VS1

Delareal	120 m ²
RPHensynsonenavn	H540_3
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	2 313 m ²
RPHensynsonenavn	H540_2
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	273 m ²
Formål	Kjøreveg
Feltnavn	f_V1
Delareal	888 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L2
Delareal	941 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V2
Delareal	37 m ²
Formål	Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn	AV
Delareal	209 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V3
Delareal	100 m ²
Formål	Annet uteoppholdsareal
Feltnavn	U2
Delareal	410 m ²
RPHensynsonenavn	H540_6
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	214 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_P2
Delareal	208 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L8
Delareal	7 m ²
Formål	Vann- og avløpanlegg
Feltnavn	R1
Delareal	107 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V4
Delareal	154 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	f_V7
Delareal	849 m ²
Bestemmelsesområde	utforming
Delareal	613 m ²
RPHensynsonenavn	H540_7
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur

Delareal	544 m ²
RPHensynsonenavn	H540_5
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	45 m ²
Formål	Energianlegg
Feltnavn	E1
Delareal	25 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	f_P3
Delareal	222 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P1
Delareal	1 021 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L6
Delareal	3 267 m ²
Formål	Annet uteoppholdsareal
Feltnavn	U1
Delareal	159 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L4
Delareal	4 530 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK2
Delareal	262 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L3
Delareal	162 m ²
Formål	Lekeplass
Feltnavn	f_L5
Delareal	269 m ²
RPHensynsonenavn	H540_4
Sone med angitte særlige hensyn	Hensyn grønnstruktur
Delareal	92 m ²
Formål	Veg
Feltnavn	V6
Delareal	12 741 m ²
Formål	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn	BK1
Delareal	39 m ²
Formål	Parkeringsplasser
Feltnavn	P4



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 17.11.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	87	Festenr.		Seksjonsnr.	28
Adresse	Tyttebærtråkket 16, 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	5 097,29 kr
Vann	4 834,20 kr

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



**Asker
kommune**

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken

Telefon: 66 70 00 00

post@asker.kommune.no

Dato: 19.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	87	Fnr:		Snr:	28
Adresse:	Tyttebærtråkket 16, 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 ☒	Nei ☐
Hvis nei, antall m3 pr. år:		
Sameie:		☐
Ikke tilknyttet:		☐

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



Asker
kommune

Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

E-post: post@asker.kommune.no

Dato: 19.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	87	Fnr:		Snr:	28
Adresse:	Tyttebærtråkket 16, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Asker
kommune

3025 02202017019

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

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

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

Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2020

Bestemmelsene refererer til følgende dokumenter/versjoner:

Plankart datert 7.12.2020

Illustrasjonsplan datert 9.11.2020

Veiprosjekt utarbeidet av Cowi datert 19.11.2020

Illustrasjoner av bebyggelse - datert 9.11.2020

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

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

2 Vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

- 2.1.3 Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres skole- og barnehagekapasitet.
- 2.1.4 Før rammetillatelse kan gis til delfelt BK 3 (bnr. 119+120) skal området detaljreguleres.
- 2.1.5 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis skal tilhørende tekniske planer for vei, vann og avløp (inkludert trykkvannsanlegg) og renovasjon være utarbeidet iht. gjeldende regler og godkjent av kommunen.
- 2.1.6 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis, skal det foreligge en godkjent rammeplan for tilhørende vannforsyning med uttak for brannslukking, avløpssystem.
- 2.1.7 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for veianlegg, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel, være ferdigstilt. Transformator (eget formål), kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.
- 2.1.8 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for boligene i et delfelt, skal tilhørende hovedledning for vann og avløp, tilhørende energiforsyning, tilhørende felles leke- og oppholdsområder, tilhørende renovasjonsanlegg, tilhørende felles gang- og kjøreveier og tilhørende parkeringsanlegg være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer og utomhusplan (se § 2.2.1). Brannvesenet (ABBR) skal ha godkjent løsning for manuell / automatisk betjening av bommene til internveiene.
- 2.1.9 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for boligene i delfelt BK 1 og BK2 skal bilpoolordning jfr. pkt.3.4.2 og 3.4.4 være etablert. BK3 kan evt. tilknyttes ordningen senere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Andre fellesbestemmelser

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

- 3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og for omgivelsene, samt bidrar til dempet fjernvirkning, jfr. illustrasjonsplaner. For BK 1 og 2 inkluderer denne variasjoner i fasadelivet.
- 3.1.2 Boligbebyggelsen i BK 1 og BK2 skal gis trekledning som hovedmateriale bestemmende for det visuelle uttrykket og bidrag til bærekraftig materialbruk. Det skal benyttes ulike farger fra jordfargepaletten. Plansakens 3D-visualiseringer (vedlegg 23) skal være veiledende for bebyggelsens utforming i BK 1 og BK 2.

Rekkenes tak er boligens 5. fasade og skal dekket med sedum eller tilsvarende.

Gitt at en god estetisk løsning oppnås, kan tilnærmet horisontalt plasserte solcellepaneler vurderes på tak av toppetasjer i forbindelse med byggesaken.

De eksponerte betongveggene til boder under terreng mellom rekkene dempes ved hjelp av beplantning, trekledning, innfarget betong, naturstein eller kombinasjoner av dette.

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

3.2 Kulturminner

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

3.3 Miljøoppfølging

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

3.4 Fossilfri byggeplass

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

3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Takform

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

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

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

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

5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

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

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

5.2 Renovasjonsanlegg.

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

5.3 Annet uteoppholdsareal – naturlek/tuområde – f_U1 og f_U2

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

5.4 Lekeplass

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

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

5.5 Energianlegg

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

5.6 Vann- og avløpsanlegg

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

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.7 Veg

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

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

5.8 Parkering – f_P1 og f_P2 og f_P3

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

5.9 Fortau – F

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

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde f_N 1 og 2

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

6.2 Vegetasjonsskjerm – f_VS1 og 2

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

7 Bestemmelser til hensynssoner

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

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

7.2 Hensynssone H 540_1

- 7.2.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.3 Hensynssone H 540_2

- 7.3.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.4 Hensynssone H 540_3

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

7.5 Hensynssone H 540_4

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

7.6 Hensynssone H 540_5

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

7.7 Hensynssone H 540_6

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

7.8 Hensynssone H 540_7

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

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller i BK 1

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

8.2 Bestemmelsesområde #2 – Parkeringskjeller i BK 2

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

8.3 Bestemmelsesområde #3 tom #6 – Boder under terreng

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

8.4 Bestemmelsesområde # 7, 8 og 9 - Sømboring

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

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

8.5 Bestemmelsesområde #A - Midlertidig anleggsområde

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

9 Dokumenter som gis juridisk virkning

9.1 Illustrasjonsplan

- 9.1.1 Utarbeidet illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for reguleringen.

9.2 Andre illustrasjoner av bebyggelsen

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



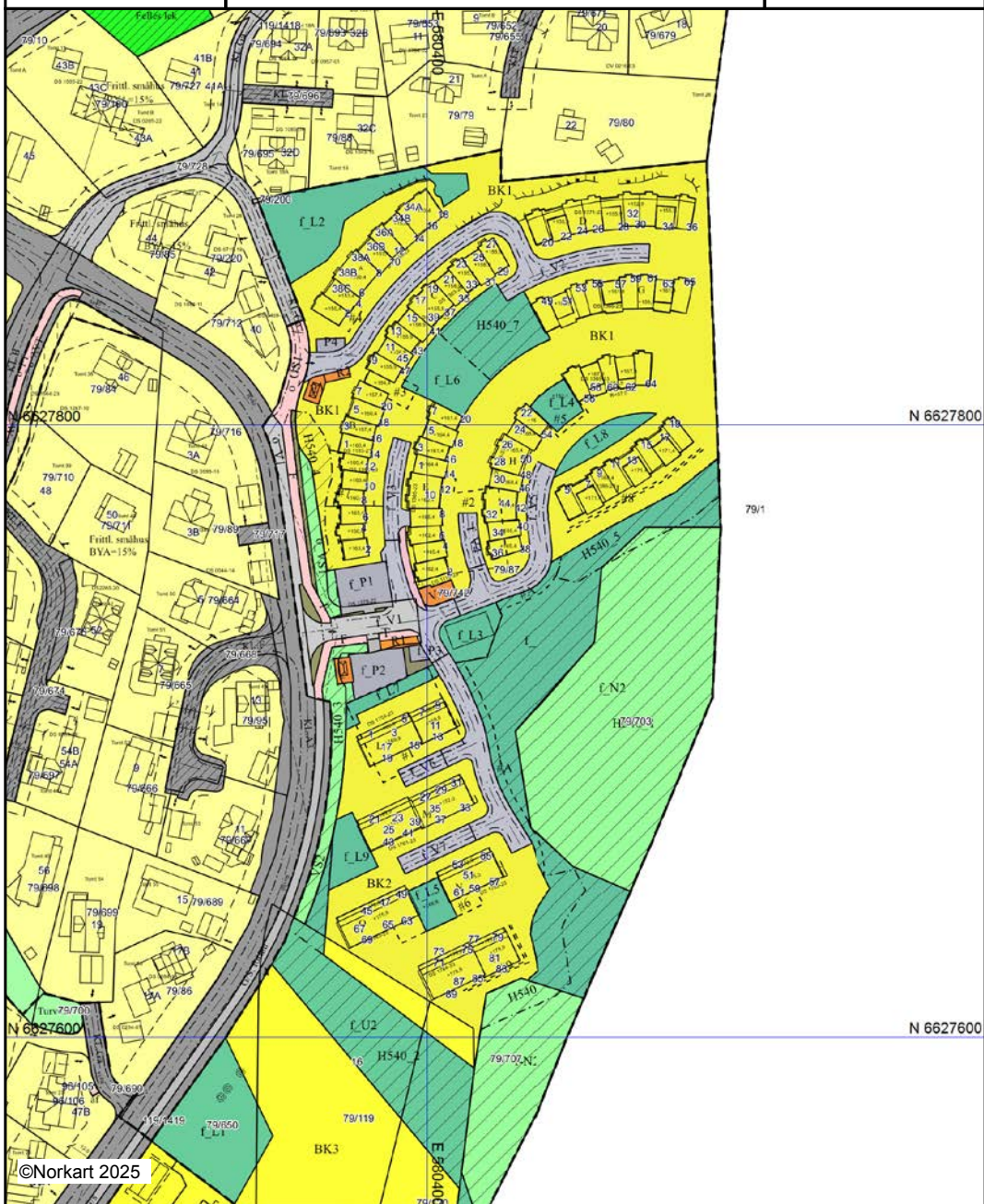
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/28
Adresse: Tyttebærtråkket 16
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

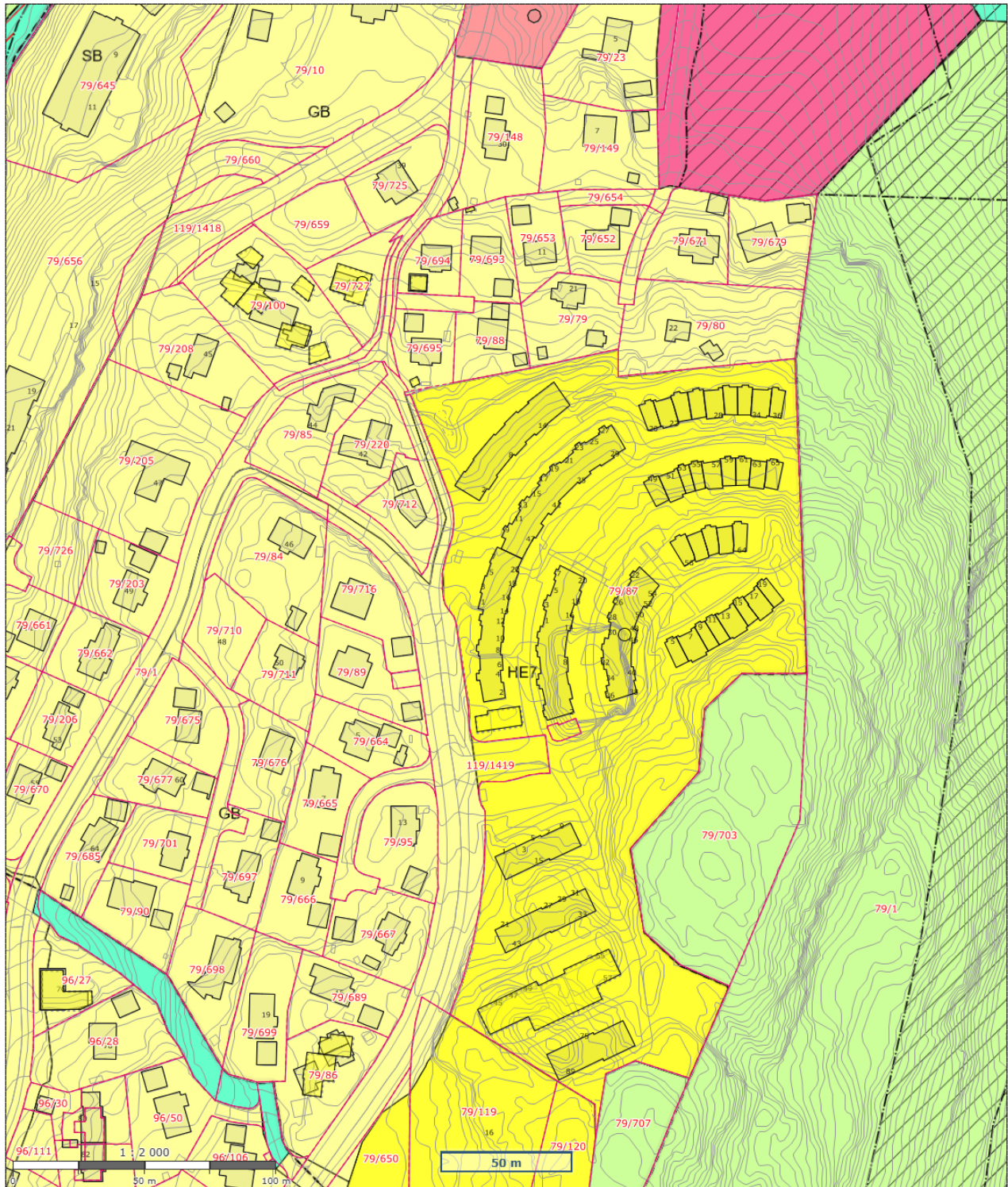
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Turveg
	Felles avkjørsel
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Grense for bevaringsområde
	Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

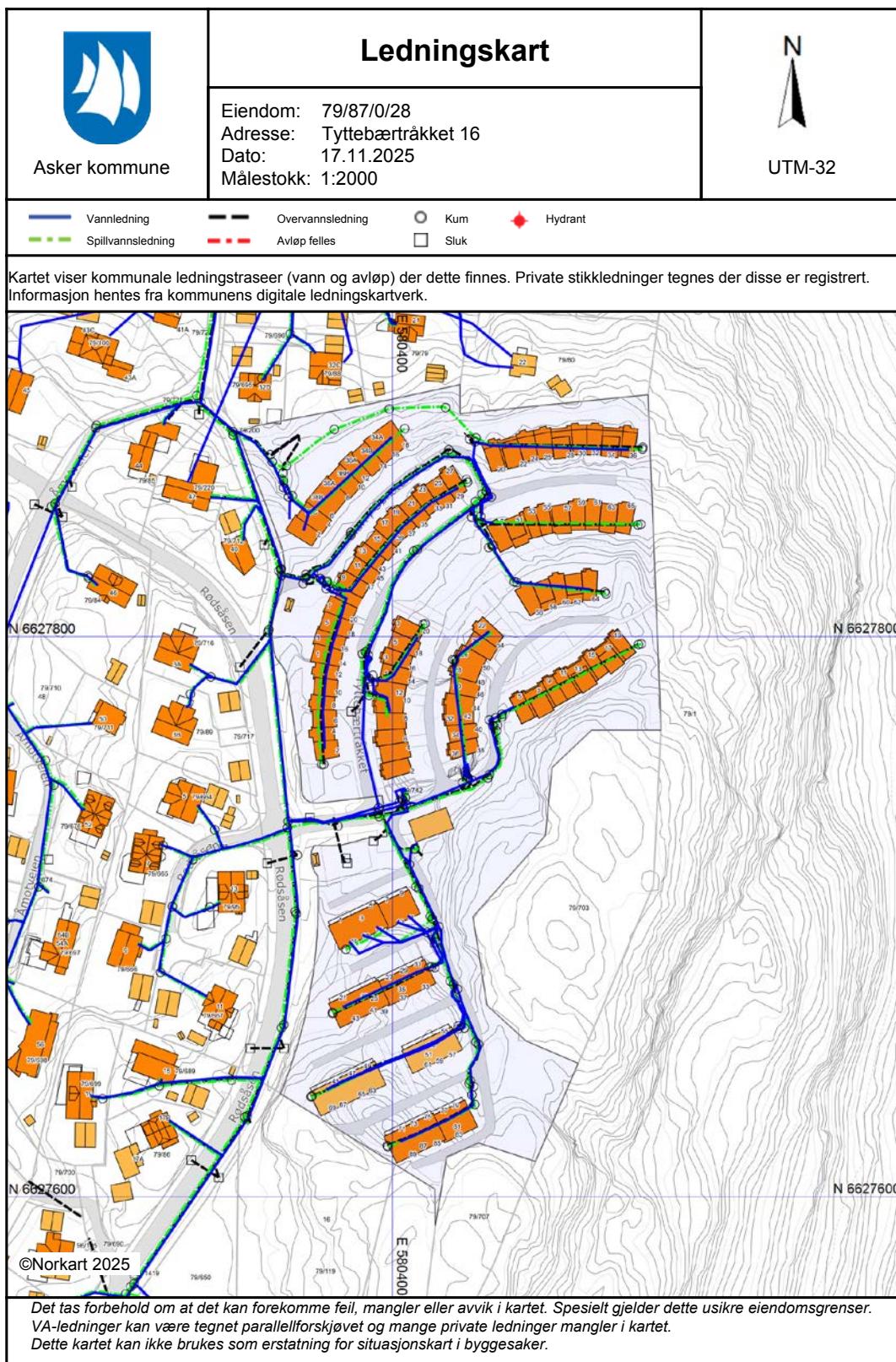
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengerfelt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



 Asker kommune	Kommuneplankart	 N Målestokk: 1:2000 Dato:24/11-2025 Format A4
---	--------------------------	---

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

Kommuneplan - Arealformål	...
Az Generell påskrift - Linje	...
Planområde kommuneplan	...
KpArealGrense	...
KpFareGrense	...
KpAngittHensynGrense	...
KpBestemmelseGrense	...
1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig)	...
KpFareSone	
KpAngittHensynSone	
Az KpBestemmelseOmråde	
1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)	
1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)	
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)	
2020 - Bane - (eksisterende)	
3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)	
5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)	
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)	
Informasjon - Samferdselslinje	
Kyststi	
Kyststi (ikke bindende)	
Eiendomsgrense	
Sikker eiendomsgrense	
Ikke sikker eiendomsgrense	
Matrikkelnummer	
Matrikkelnummer	
MatrikkelnummermedSnr	
Godkjent byggetiltak	
Godkjent byggetiltak	
Eiendomsinformasjon	
Eiendom	
Informasjon - Arealformål	
Informasjon - Hensynssoner	
Informasjon - Bestemmelsesområder	
Informasjon - Juridiske linjer	
Juridiske linjer - klikkbare	
Informasjon - Bestemmelsesgrense	
Tooltip - bestemmelsesgrense	
Bygningsinformasjon	
Bygning	
Informasjon og plandokumenter	
Endelig vedtatt plan	
Bakgrunnskart kommuneplan WMS	
Kommunegrense	
Kommuneplan - Faresoner	





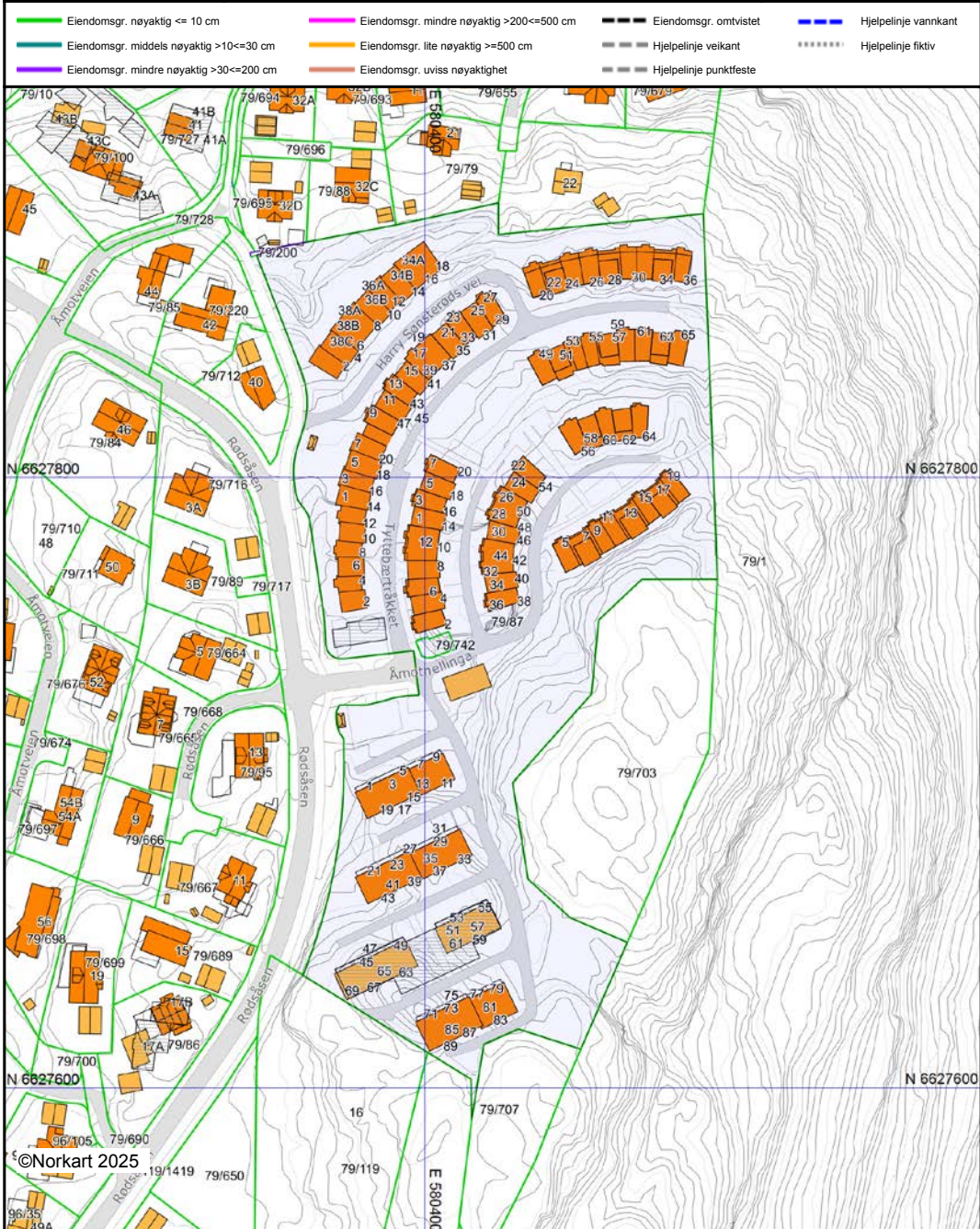
Asker kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/87/0/28
Adresse: Tyttebærtråkket 16
Dato: 17.11.2025
Målestokk: 1:2000



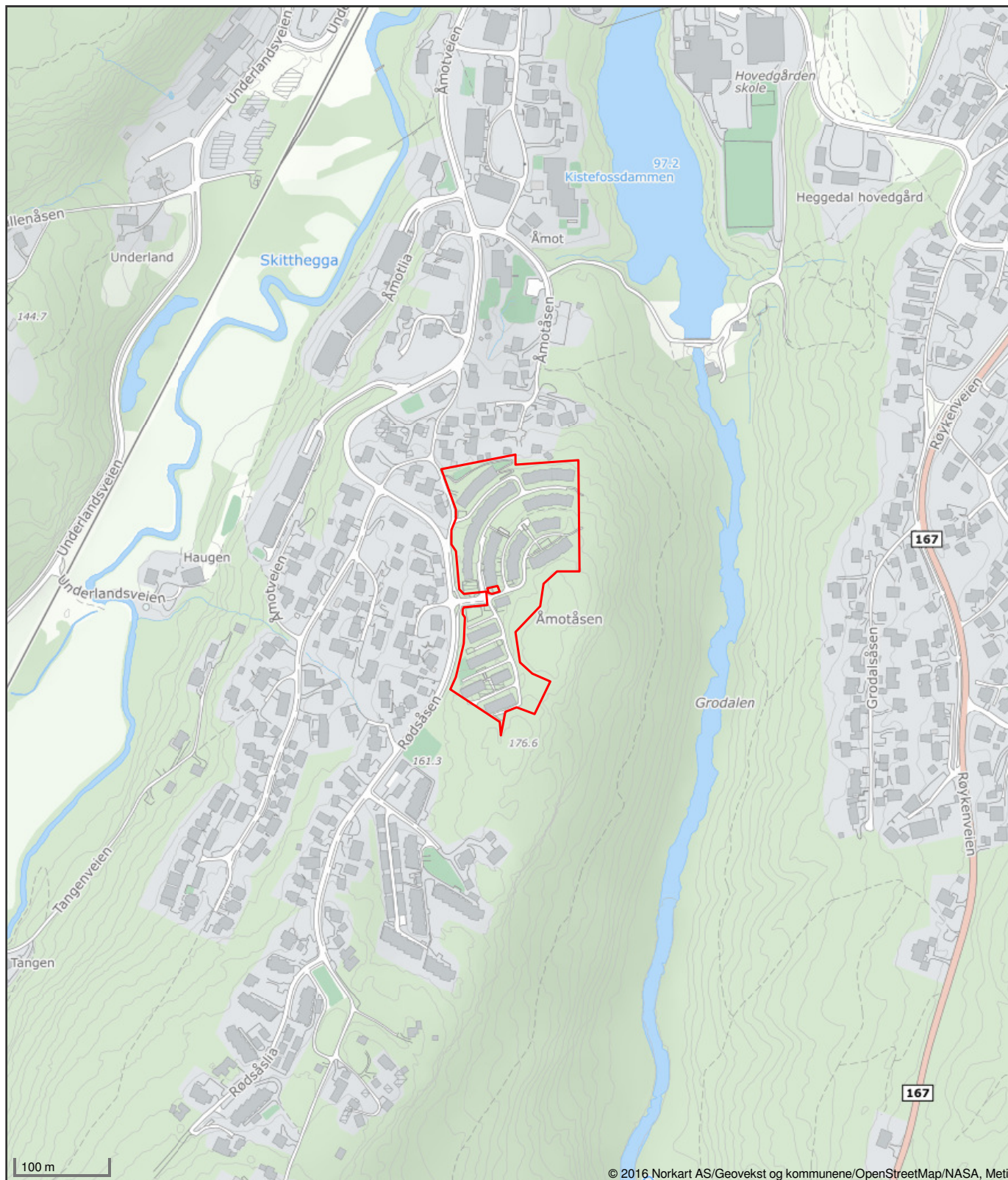
UTM-32



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



Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/87//



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

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 87, Seksjonsnummer 28 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Data uthentet 21.11.2025 kl. 10.45

Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Oppdatert per 21.11.2025 kl. 10.44

Adresse(r) :

Gateadresse: **Tyttebærtråkket 16**

Gatenr: **31337**

Kommune: **ASKER**

Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2025/1292022-1/200 27.10.2025 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 2 234 400

Omsetningstype: Fritt salg

ASKER KOMMUNE

ORG.NR: 920 125 298

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:

1928/905881-1/100 06.01.1928 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 87

2023/222021-1/200 01.03.2023 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

21:00

Rettighetshaver: ELVIA AS

ORG.NR: 980 489 698

Adkomstrett for drift og vedlikehold av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av

anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1231435-1/200 03.11.2023 **FORKJØPSRETT**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298

2025/518801-1/200 09.05.2025 **BESTEMMELSE OM VEG**
21:00

Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE
ORG.NR: 920 125 298
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

2022/999867-1/200 08.09.2022 **SEKSJONERING**
21:00

Opprettet seksjoner:
SNR: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 51/13003

2024/98886-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
00:00

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 87 FNR: 0 SNR: 28

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Ref. 0939

Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen
 Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 601022687
 Vedlegg: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637766	ASKER KOMMUNE SEKTOR TEKNISK	Postboks 353, 1372 ASKER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
944382038	ASKER KOMMUNE		Postboks 353, 1372 ASKER

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	79	1	-22517.9			ASKER KOMMUNE		Postboks 353, 1372 ASKER	1 / 1

Mottakereidom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendring	Eierforhold	Hjemmelshaver	Navn / Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
0220	79	87	22517.9			ASKER KOMMUNE		Postboks 353, 1372 ASKER	1 / 1

Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



Doknr: 83812 Tinglyst: 01.02.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

07.01.2011 13.34

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613659353
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
920125298	ASKER KOMMUNE	Katrineåsvæien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
914120314	BELIGGENHET HOLDING AS		c/o Konsernet Beliggenhet, Sjølyst plass 2, 0278 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3025	79	87

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	1	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	2	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	3	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	4	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	5	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	6	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	7	54 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	8	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	9	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	10	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	11	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	12	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	13	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	14	107 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	15	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	16	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	17	77 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	18	117 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	19	77 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

19.08.2022 10:02

Side 1 av 6



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	20	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	21	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	22	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	23	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	24	78 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	25	39 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	26	78 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	27	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	28	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	29	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	30	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	31	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	32	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	33	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	34	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	35	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	36	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	37	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	38	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	39	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	40	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	41	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	42	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	43	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	44	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	45	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	46	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	47	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	48	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	49	106 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	50	51 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	51	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	52	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 2 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	53	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	54	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	55	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	56	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	57	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	58	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	59	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	60	48 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	61	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	62	48 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	63	52 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	64	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	65	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	66	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	67	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	68	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	69	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	70	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	71	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	72	104 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	73	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	74	105 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	75	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	76	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	77	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	78	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	79	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	80	105 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	81	137 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	82	105 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	83	56 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	84	33 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	85	65 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei

Side 3 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	86	33 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	87	38 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	88	38 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	89	52 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	90	50 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	91	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	92	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	93	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	94	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	95	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	96	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	97	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	98	100 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	99	49 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	100	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	101	132 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	102	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	103	132 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	104	100 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	105	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	106	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	107	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	108	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	109	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	110	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	111	144 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	112	109 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	113	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	114	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	115	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	116	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	117	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	118	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 4 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	119	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	120	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	121	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	122	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	123	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	124	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	125	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	126	37 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	127	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	128	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	129	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	130	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	131	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	132	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	133	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	134	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	135	60 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	136	25 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	137	37 / 13003	Boligseksjon	Nei	Nei
3025	79	87	0	138	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	139	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	140	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	141	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	142	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	143	53 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	144	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	145	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	146	95 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	147	98 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	148	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	149	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	150	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	151	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 5 av 6

19.08.2022 10:02

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3025	79	87	0	152	60 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	153	112 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	154	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	155	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	156	108 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	157	112 / 13003	Boligseksjon	Ja	Nei
3025	79	87	0	158	794 / 13003	Næringsseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
HEGGEDAL TERRASSE AS	919 222 743	PETTER.JOHANSEN@OBOS.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
C/O KONSERNET BELIGGENHET, SJØLYST Plass 2	0278	OSLO	928 99 213

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3025	ASKER	79	87	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 120 314	BELIGGENHET HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer		Seksjonens formål		Sameiebrøk (teller)		Tilleggsareal	
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring		Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.		Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)	
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1				13			
2				14			
3				15			
4				16			
5				17			
6				18			
7				19			
8				20			
9				21			
10				22			
11				23			
12				24			
Sum tellere:				Nevner =			

Dato	Innsenderens underskrift
27/6-2022	Heggedal Terrasse AS <i>Thun A. Nord</i>

**5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen**

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom
eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,
eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

Innsenderens underskrift

27/6-2022

Heggedal Teorase AS *[Signature]*



8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

10. Underskrifter		
Sted og dato Oslo - 27.06.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Hans Øivind Nordvik For Beliggenhet Holding AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3025	Kommunens navn Asker	Gårdsnr. 79	Bruksnr. 87	Festenr.
Dato 16/8-2022	Underskrift Berit Daniel	Stempel 		

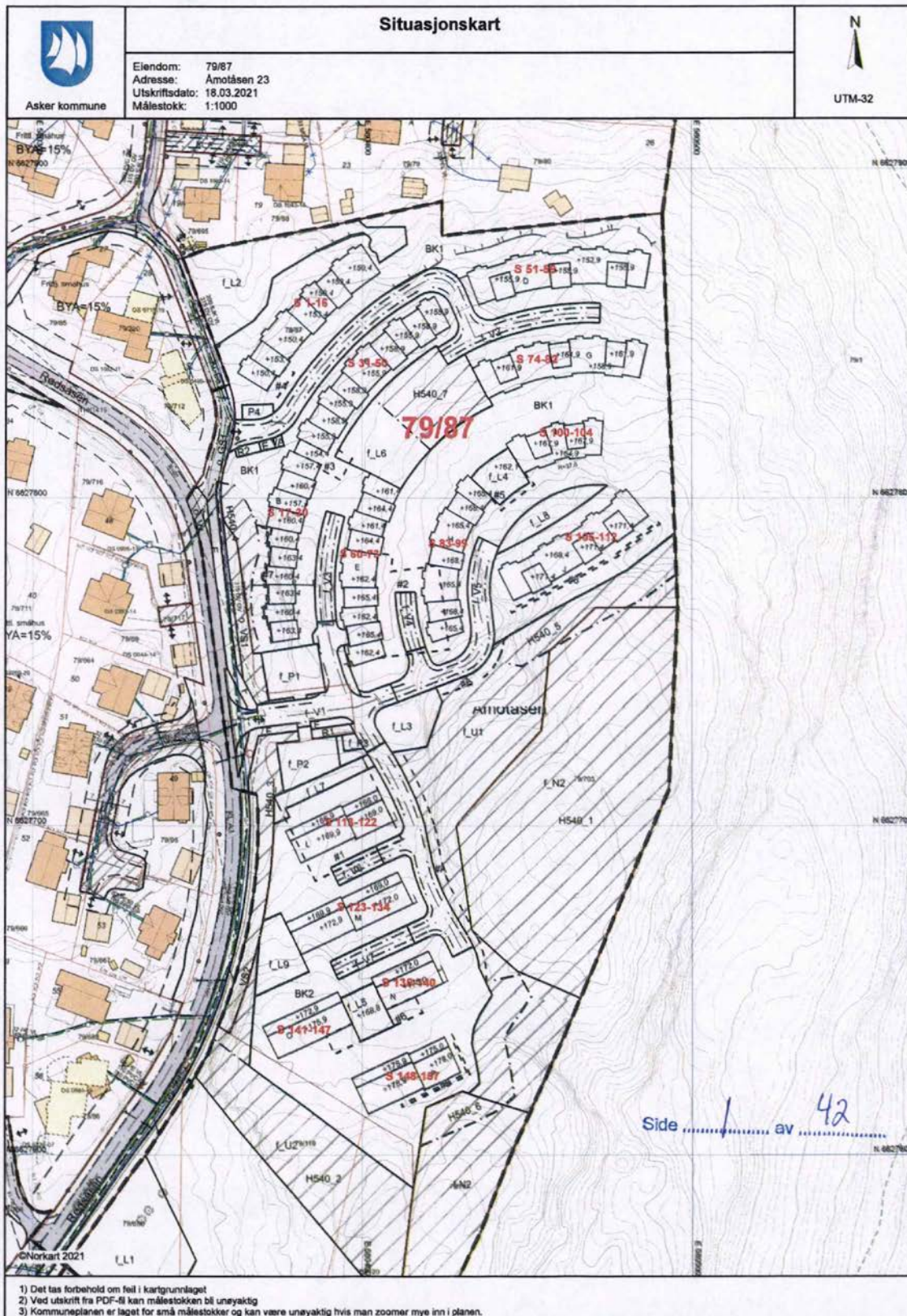
Dato 27/6-2022	Innsenderens underskrift Heggedal Terrasse AS
-------------------	--

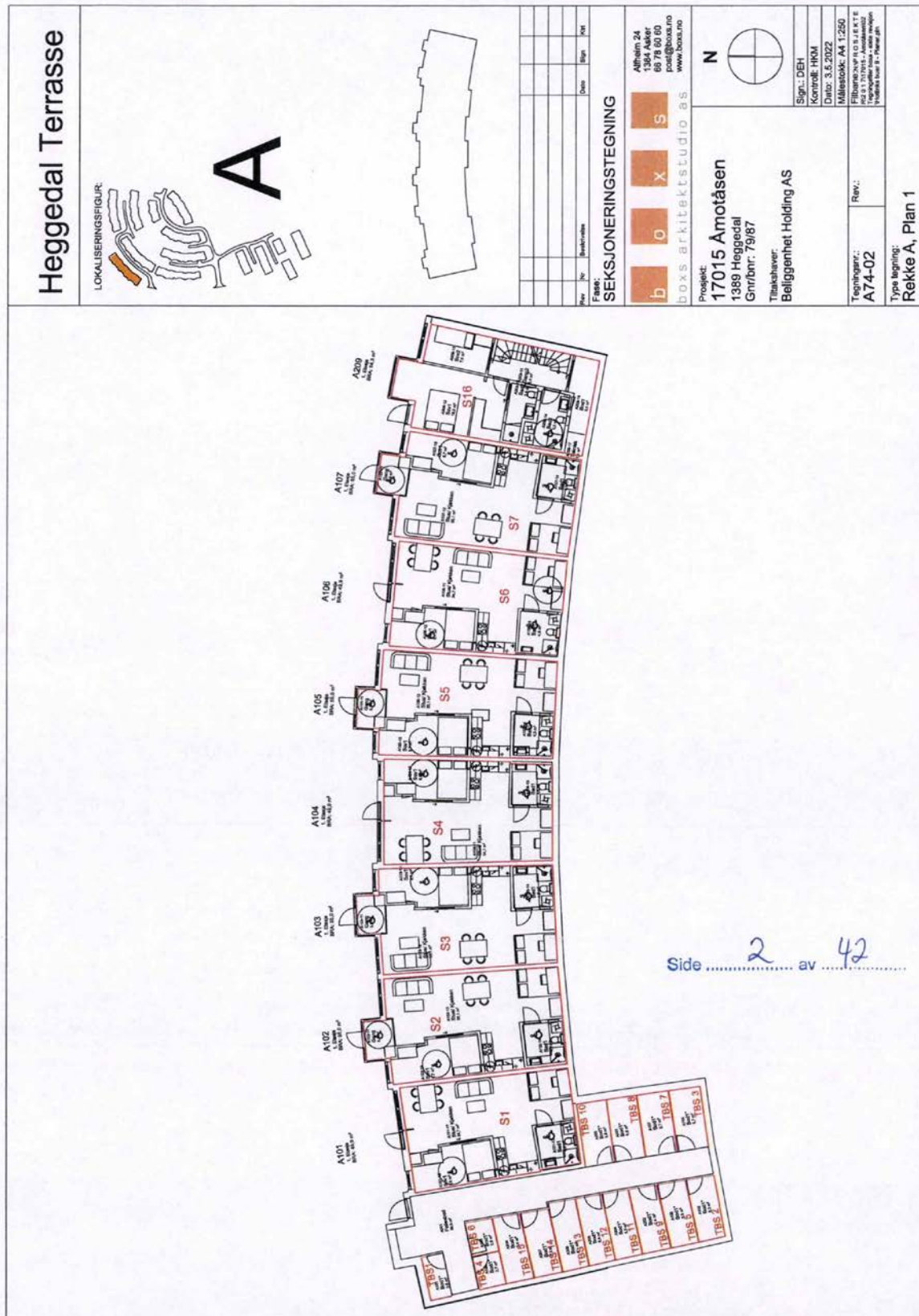


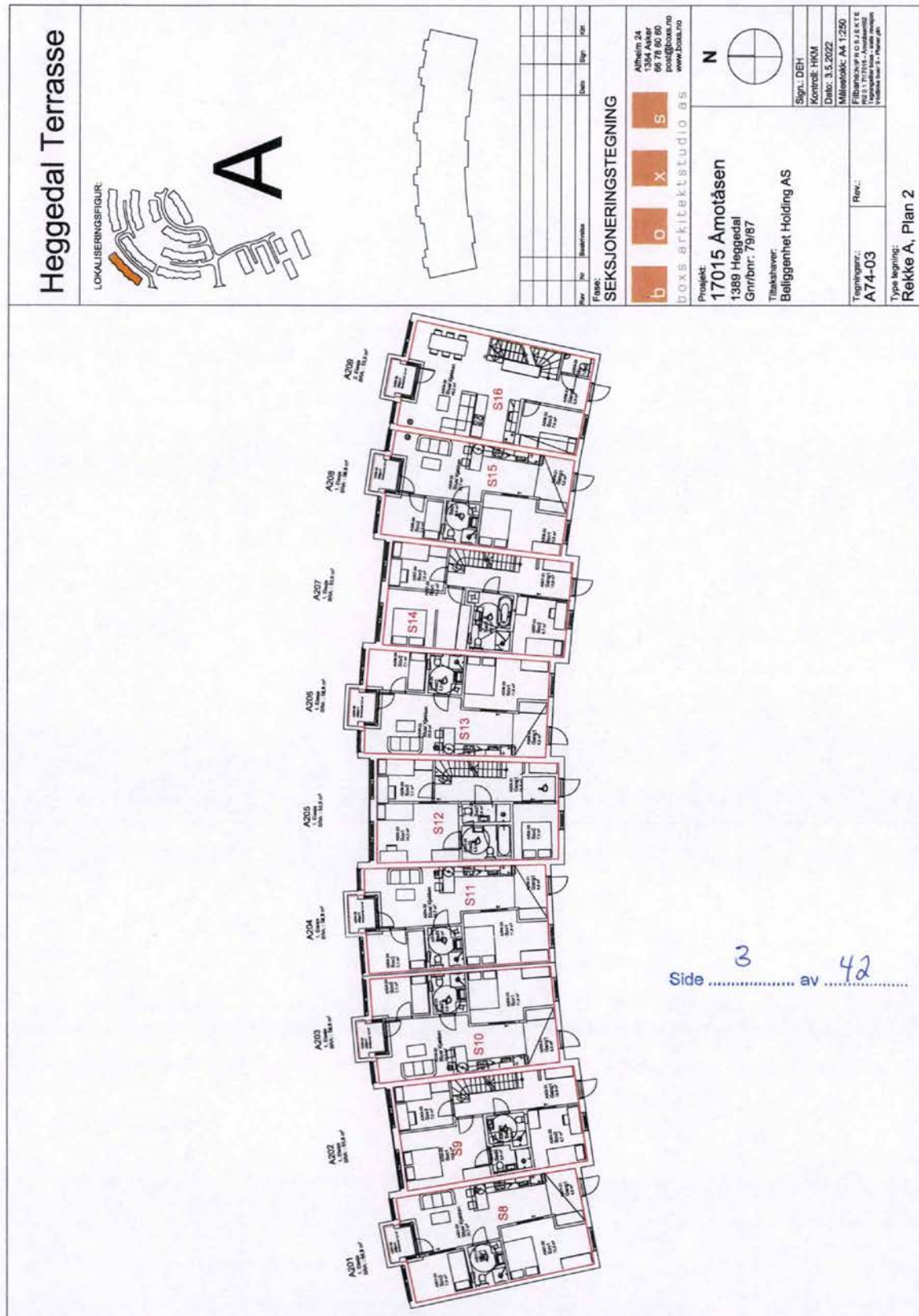
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons-nummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato				Innsenderens underskrift															

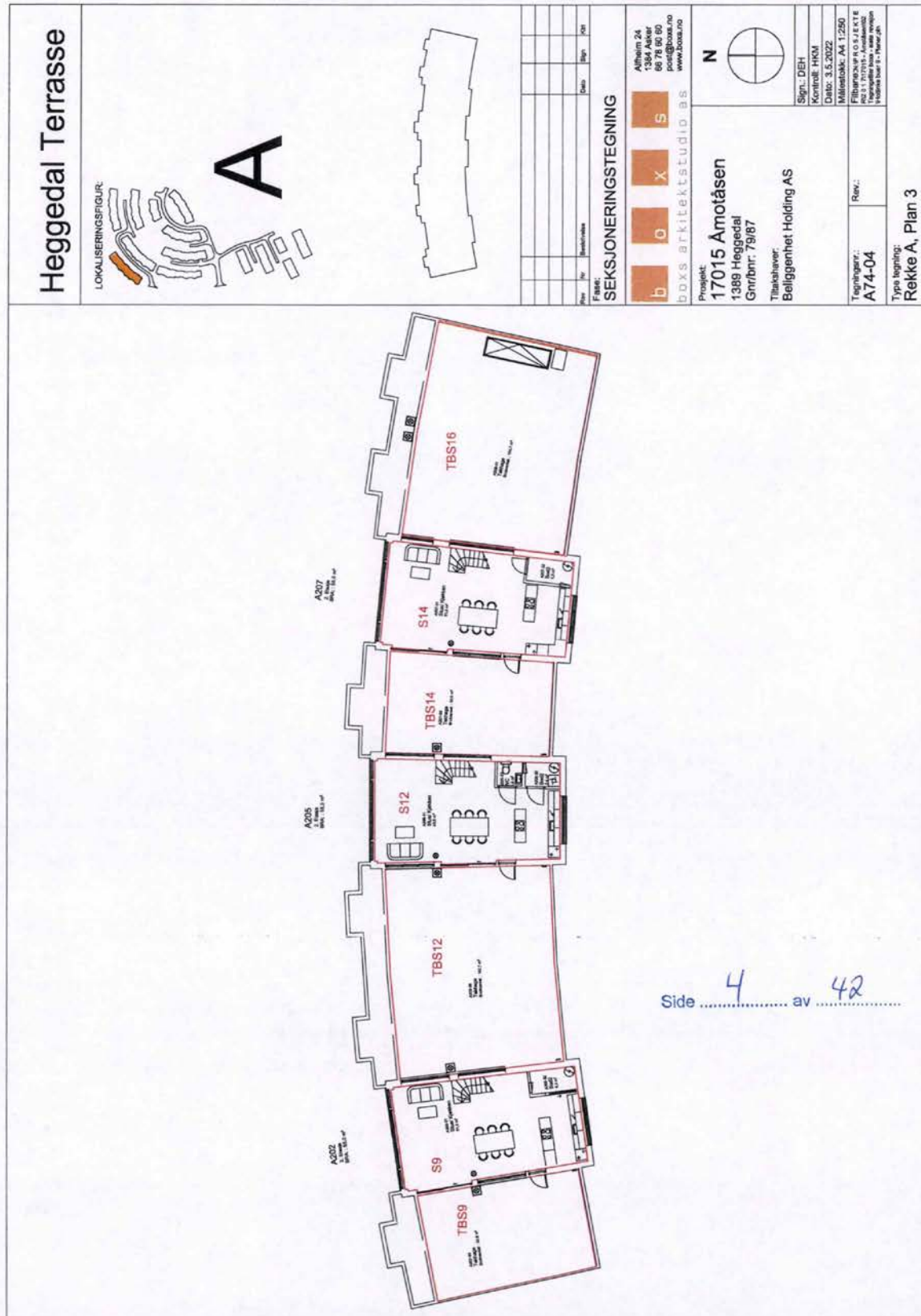
Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4																			
Gnr 79, bnr 87, Asker kommune																			
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal									
		B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	49	B	41	B	51	B	81	B	137	B	121	B	95	B				
2	B	54	B	42	B	106	B	82	B	105		122	B	98	B				
3	B	54	B	43	B	51	B	83	B	56		123	B	53	B				
4	B	49	B	44	B	106	B	84	B	33		124	B	53	B				
5	B	54	B	45	B	51	B	85	B	65		125	B	53	B				
6	B	49	B	46	B	51	B	86	B	33		126	B	37					
7	B	54	B	47	B	106	B	87	B	38		127	B	25					
8	N	52	B	48	B	51	B	88	B	38		128	B	60					
9	B	107	B	49	B	106	B	89	B	52		129	B	98	B				
10	B	52	B	50	B	51	B	90	B	50	B	130	B	95	B				
11	B	52	B	51	B	109	B	91	B	49	B	131	B	95	B				
12	B	107	B	52	B	144	B	92	B	100	B	132	B	95	B				
13	B	52	B	53	B	109	B	93	B	49	B	133	B	95	B				
14	B	107	B	54	B	109	B	94	B	49	B	134	B	98	B				
15	B	52	B	55	B	144	B	95	B	100	B	135	B	60					
16	B	106	B	56	B	109	B	96	B	49	B	136	B	25					
17	B	77	B	57	B	109	B	97	B	49	B	137	B	37					
18	B	117	B	58	B	144	B	98	B	100	B	138	B	98	B				
19	B	77	B	59	B	109	B	99	B	49	B	139	B	95	B				
20	B	49	B	60	B	48	B	100	B	100		140	B	98	B				
21	B	53	B	61	B	52	B	101	B	132	B	141	B	53	B				
22	B	49	B	62	B	48	B	102	B	100		142	B	53	B				
23	B	53	B	63	B	52	B	103	B	132	B	143	B	53	B				
24	B	78	B	64	B	50	B	104	B	100		144	B	98	B				
25	B	39	B	65	B	104	B	105	B	109	B	145	B	95	B				
26	B	78	B	66	B	50	B	106	B	144	B	146	B	95	B				
27	B	106	B	67	B	104	B	107	B	109	B	147	B	98	B				
28	B	51	B	68	B	50	B	108	B	109	B	148	B	60	B				
29	B	106	B	69	B	50	B	109	B	144	B	149	B	60	B				
30	B	51	B	70	B	104	B	110	B	109	B	150	B	60	B				
31	B	53	B	71	B	50	B	111	B	144	B	151	B	60	B				
32	B	49	B	72	B	104	B	112	B	109	B	152	B	60	B				
33	B	53	B	73	B	50	B	113	B	53	B	153	B	112	B				
34	B	49	B	74	B	105		114	B	53	B	154	B	108	B				
35	B	53	B	75	B	137	B	115	B	53	B	155	B	108	B				
36	B	53	B	76	B	105	B	116	B	25		156	B	108	B				
37	B	49	B	77	B	105	B	117	B	60		157	B	112	B				
38	B	53	B	78	B	137	B	118	B	98	B	158	N	794	B				
39	B	49	B	79	B	105	B	119	B	95	B								
40	B	53	B	80	B	105	B	120	B	95	B								
Sum tellere:		13 003				Nevner =				13 003									

Dato	Innsenderens underskrift
27/6-2022	Heggødal Terrasse AS Hans Fabrik

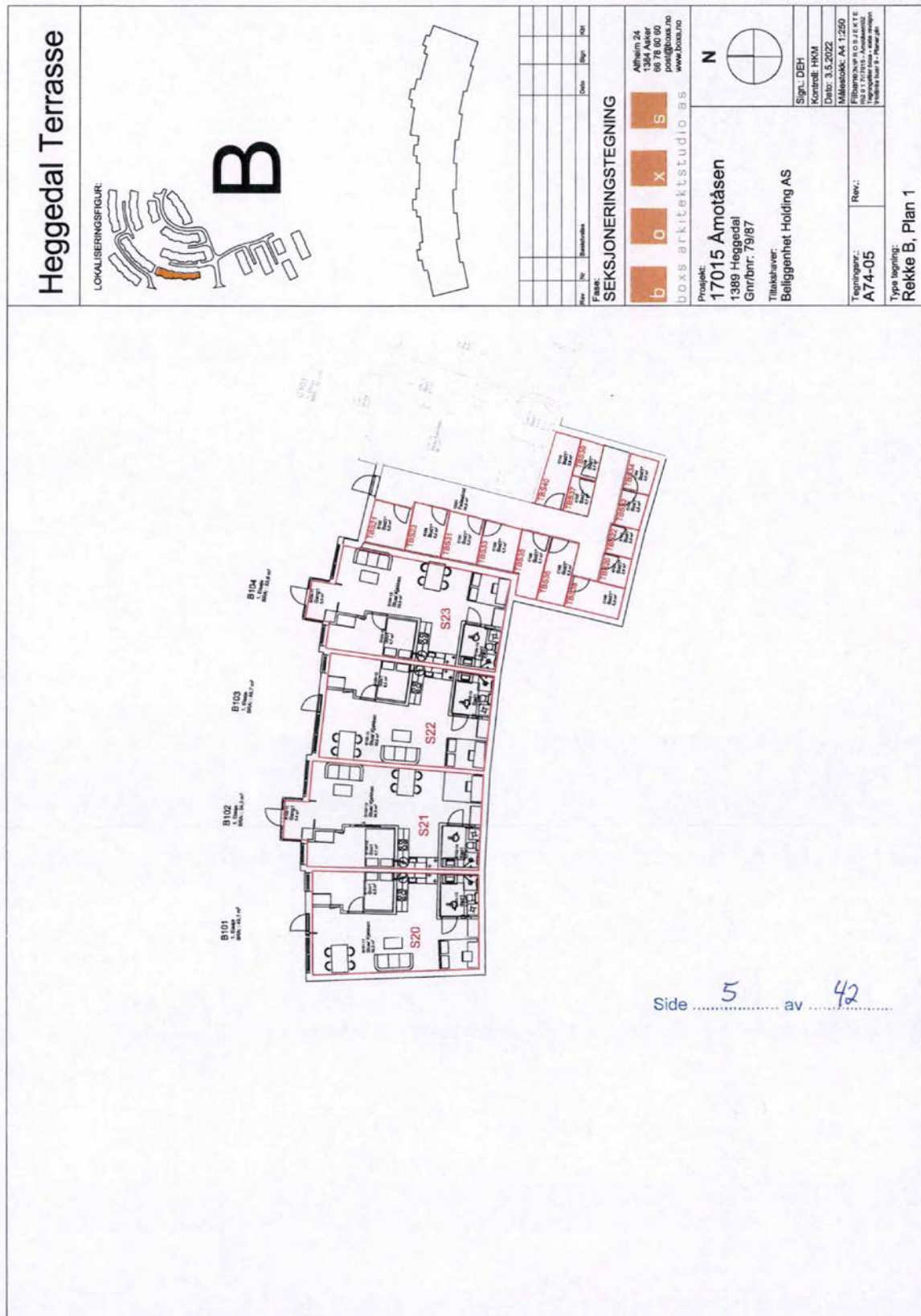




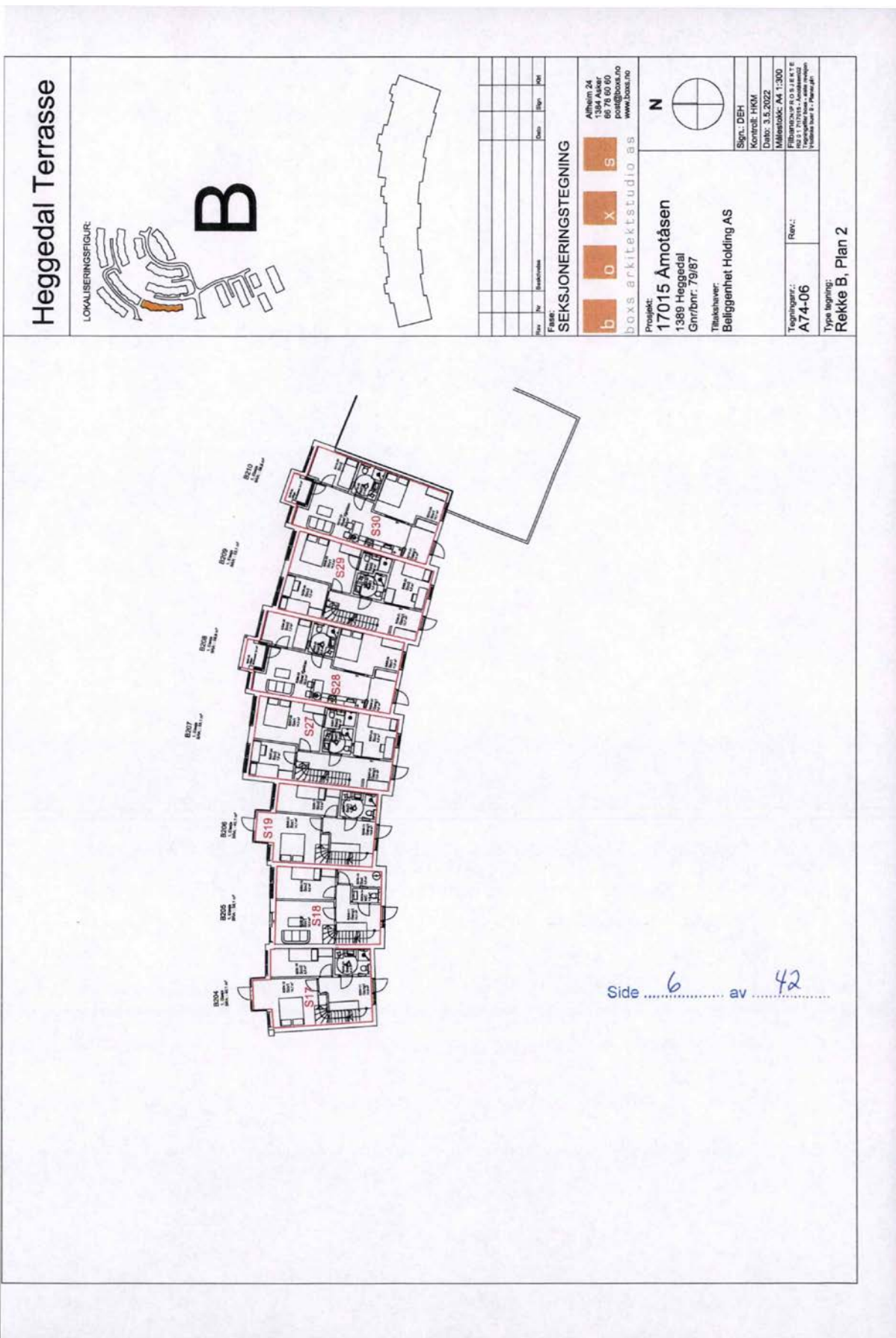


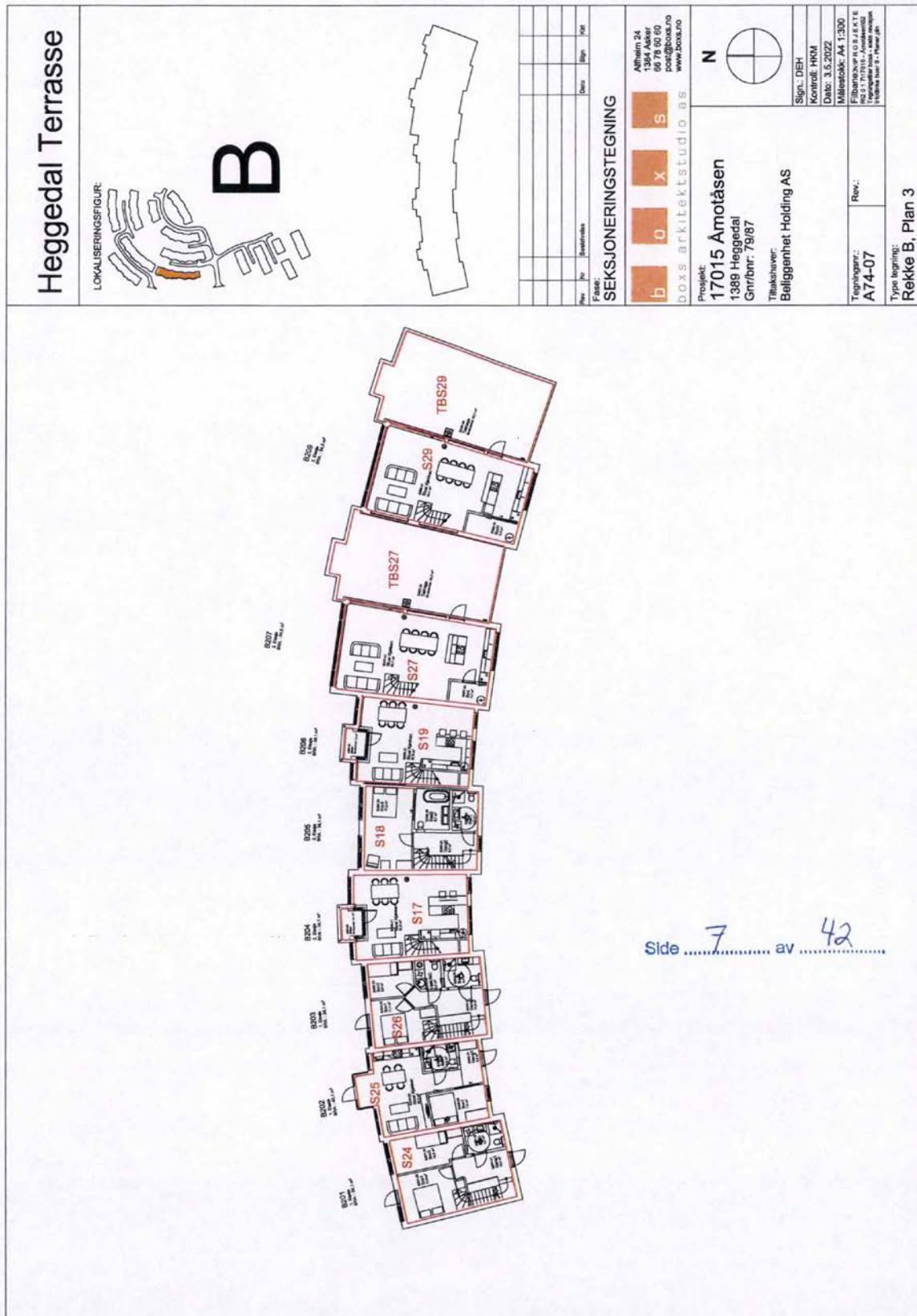


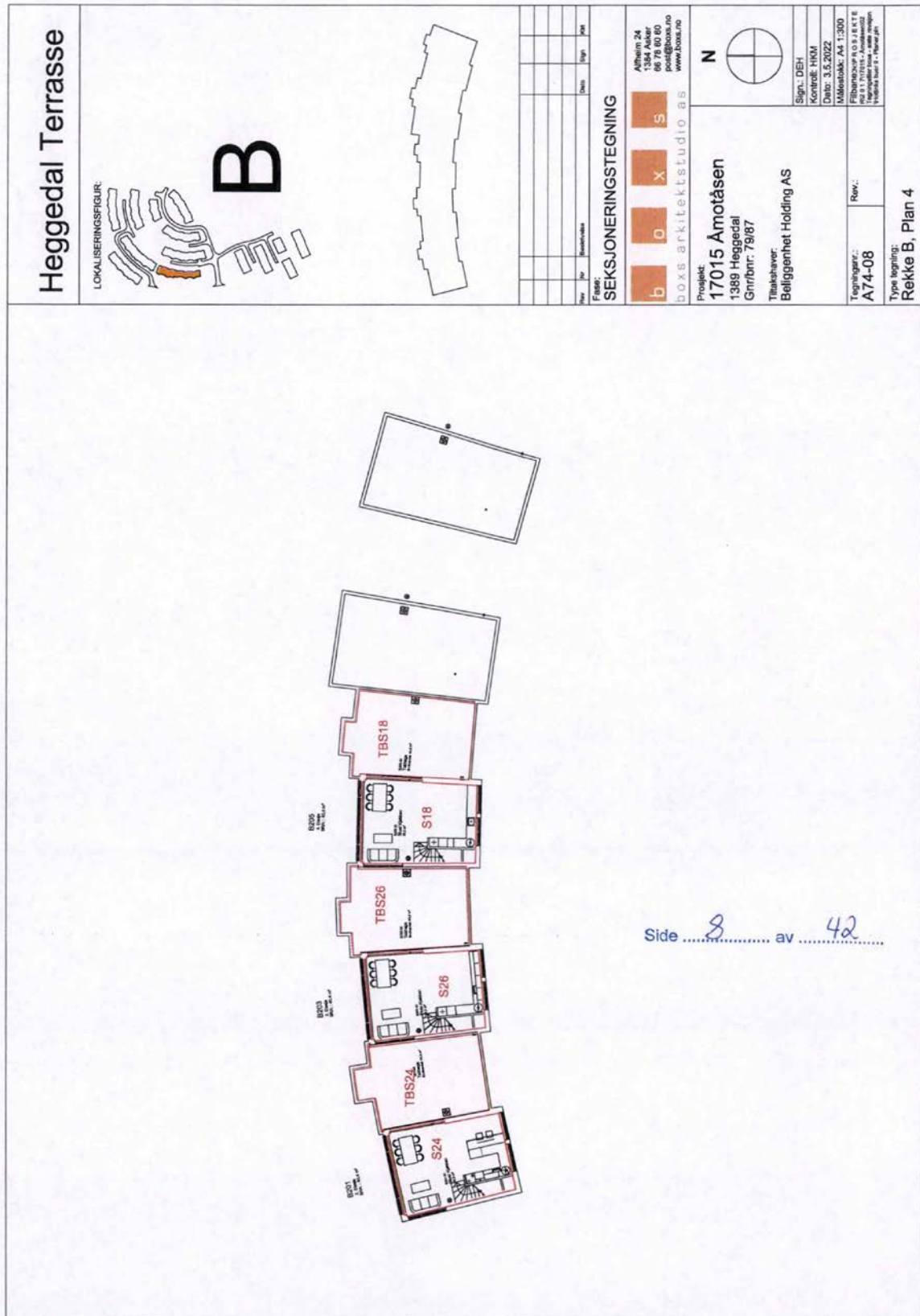
Side 4 av 42

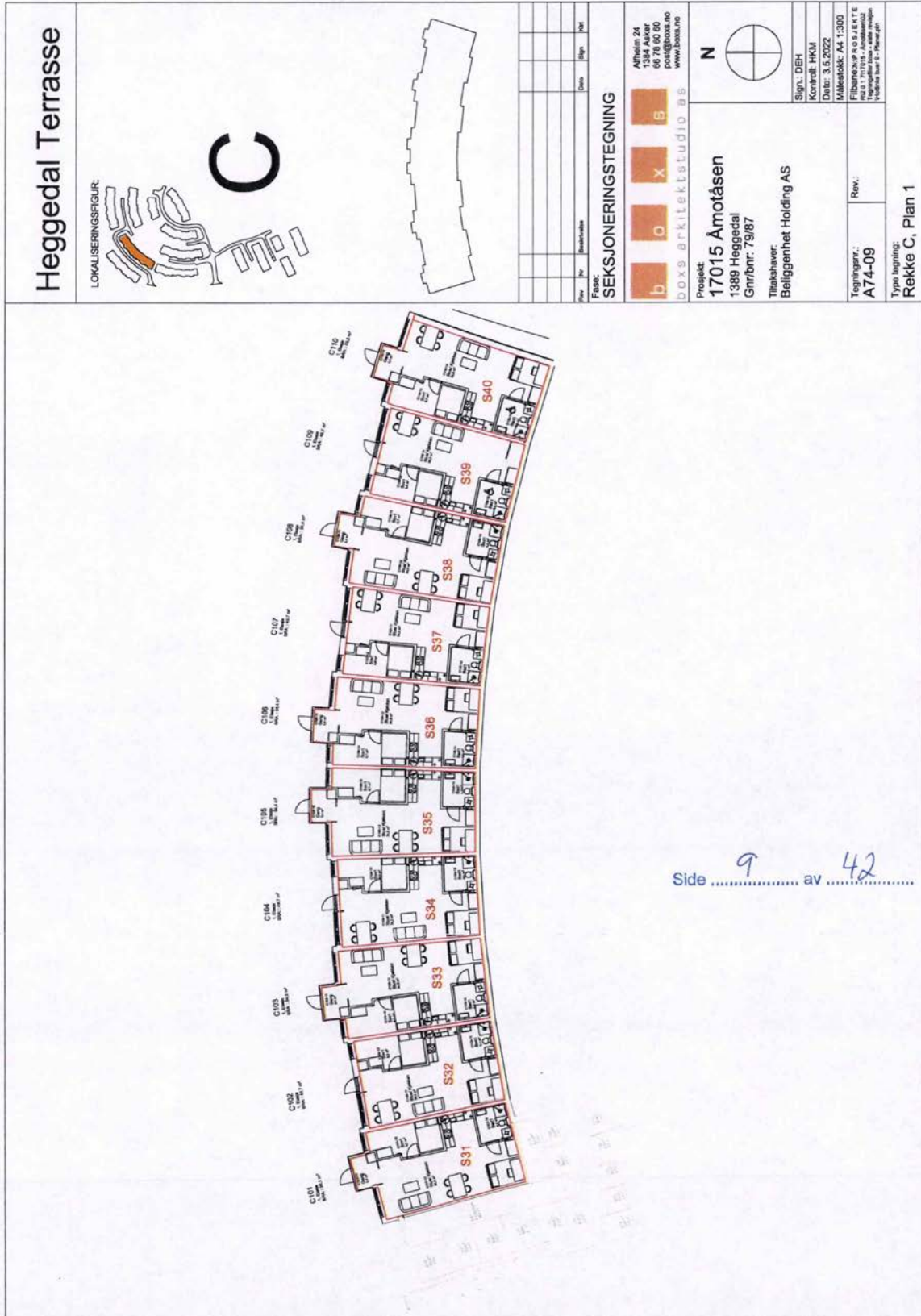


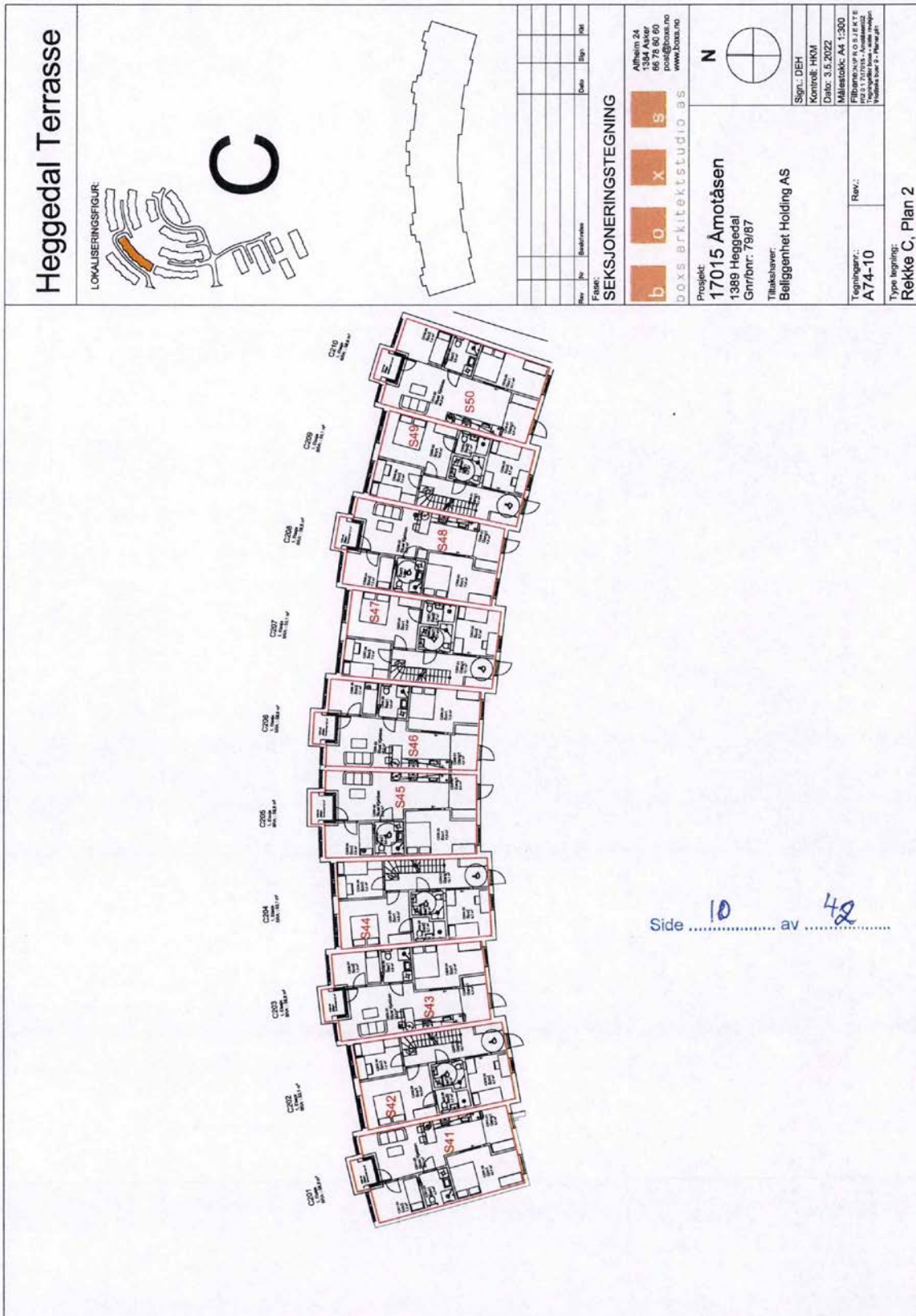
Side 5 av 42



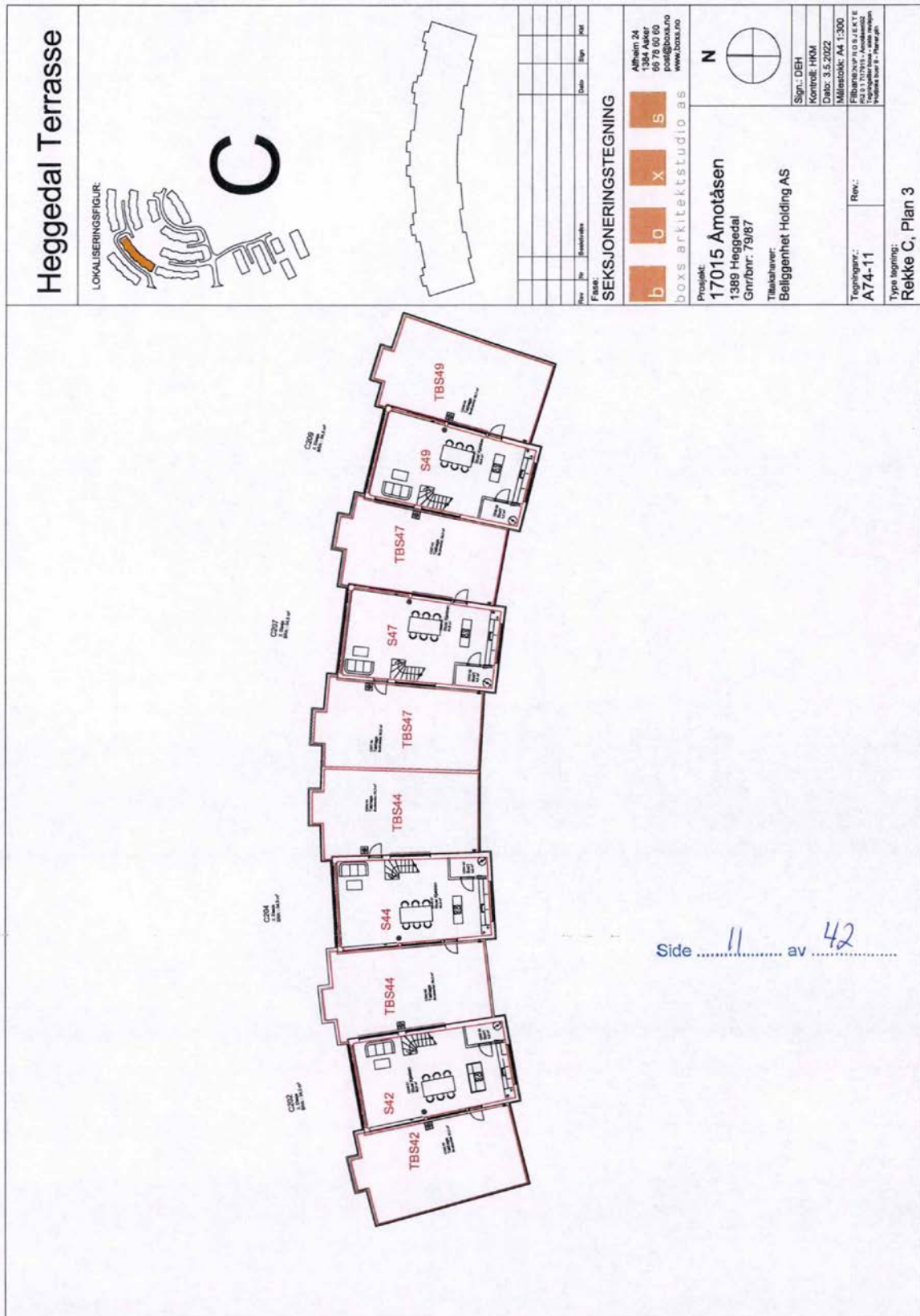


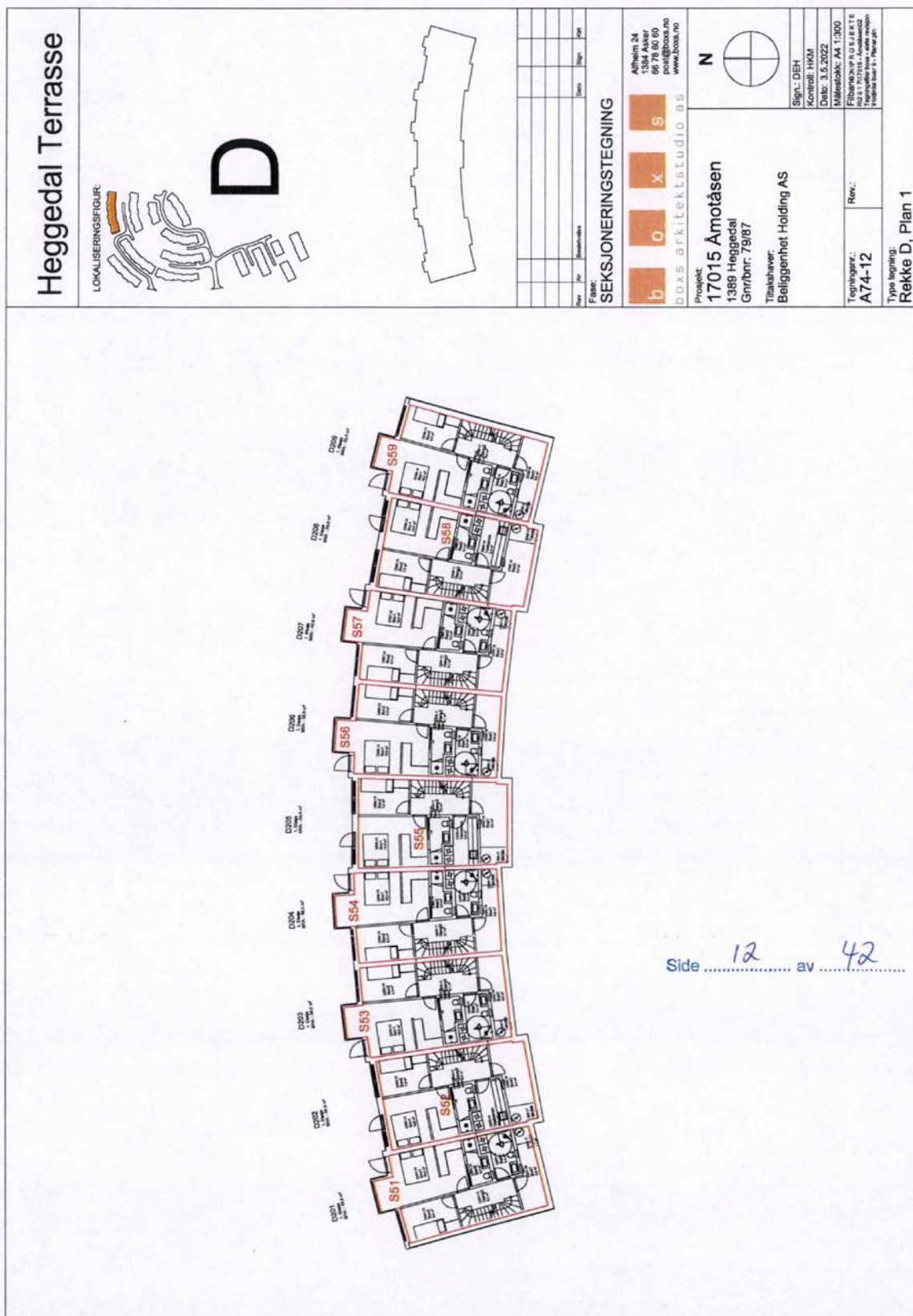


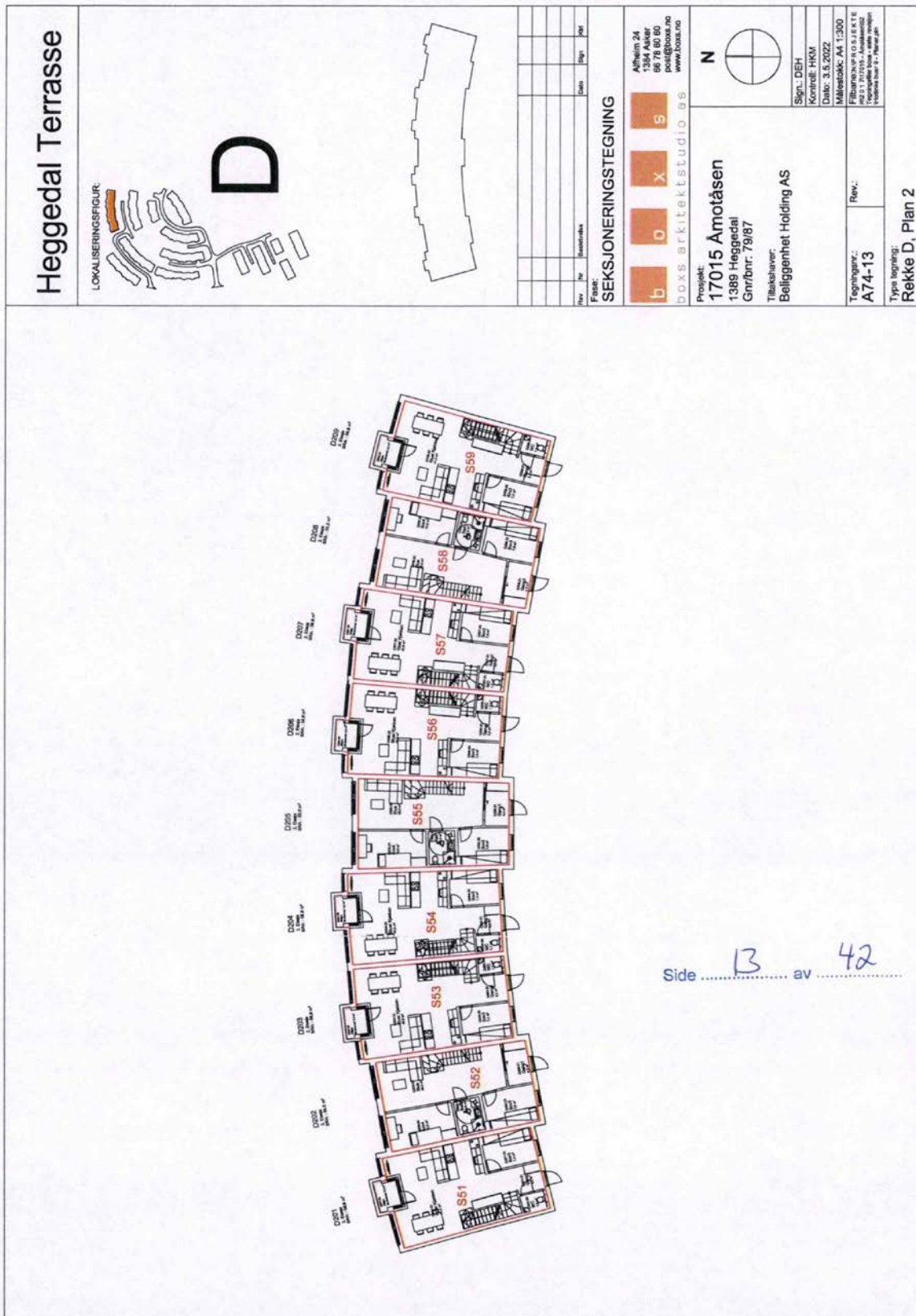




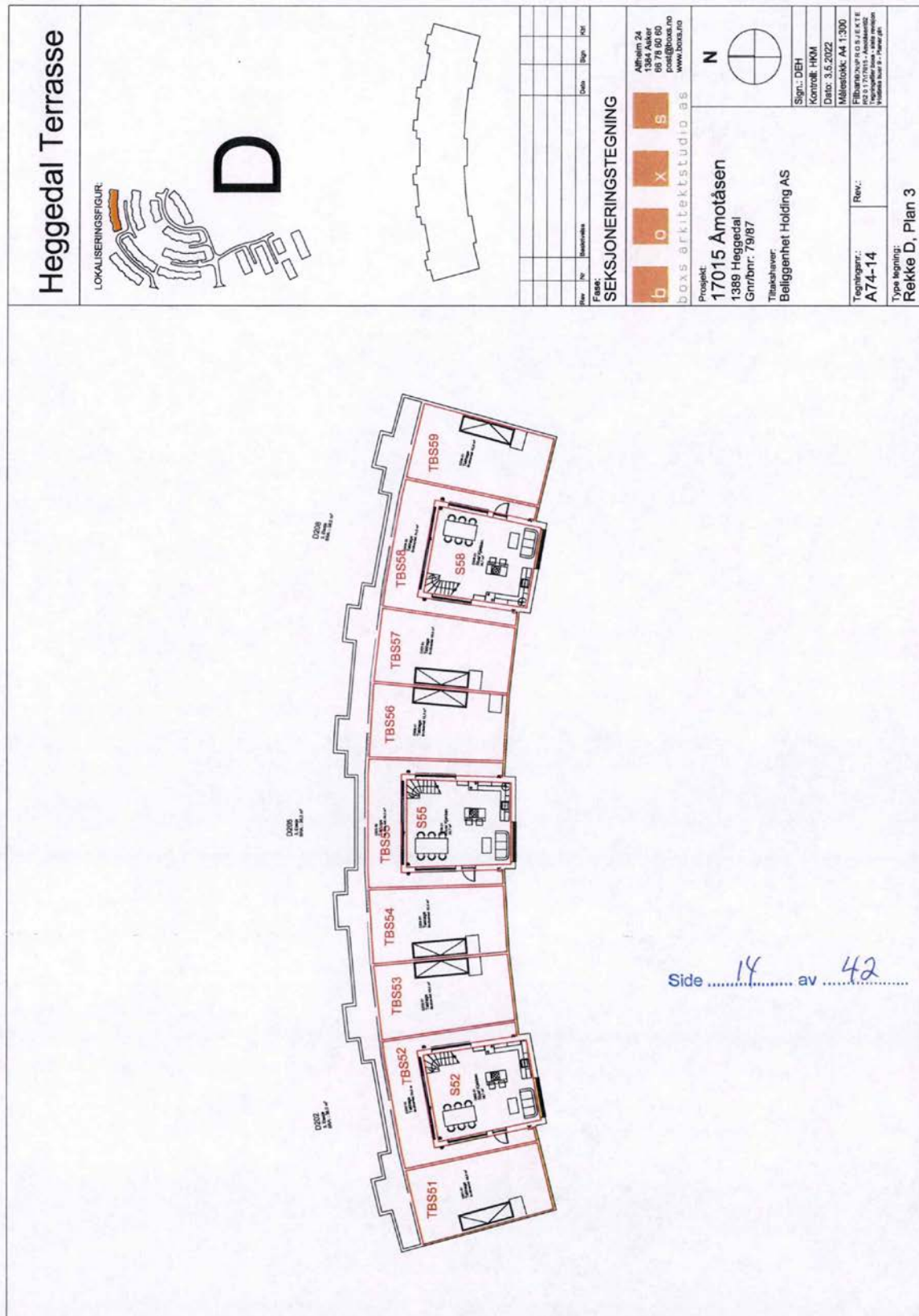
Side 10 av 42

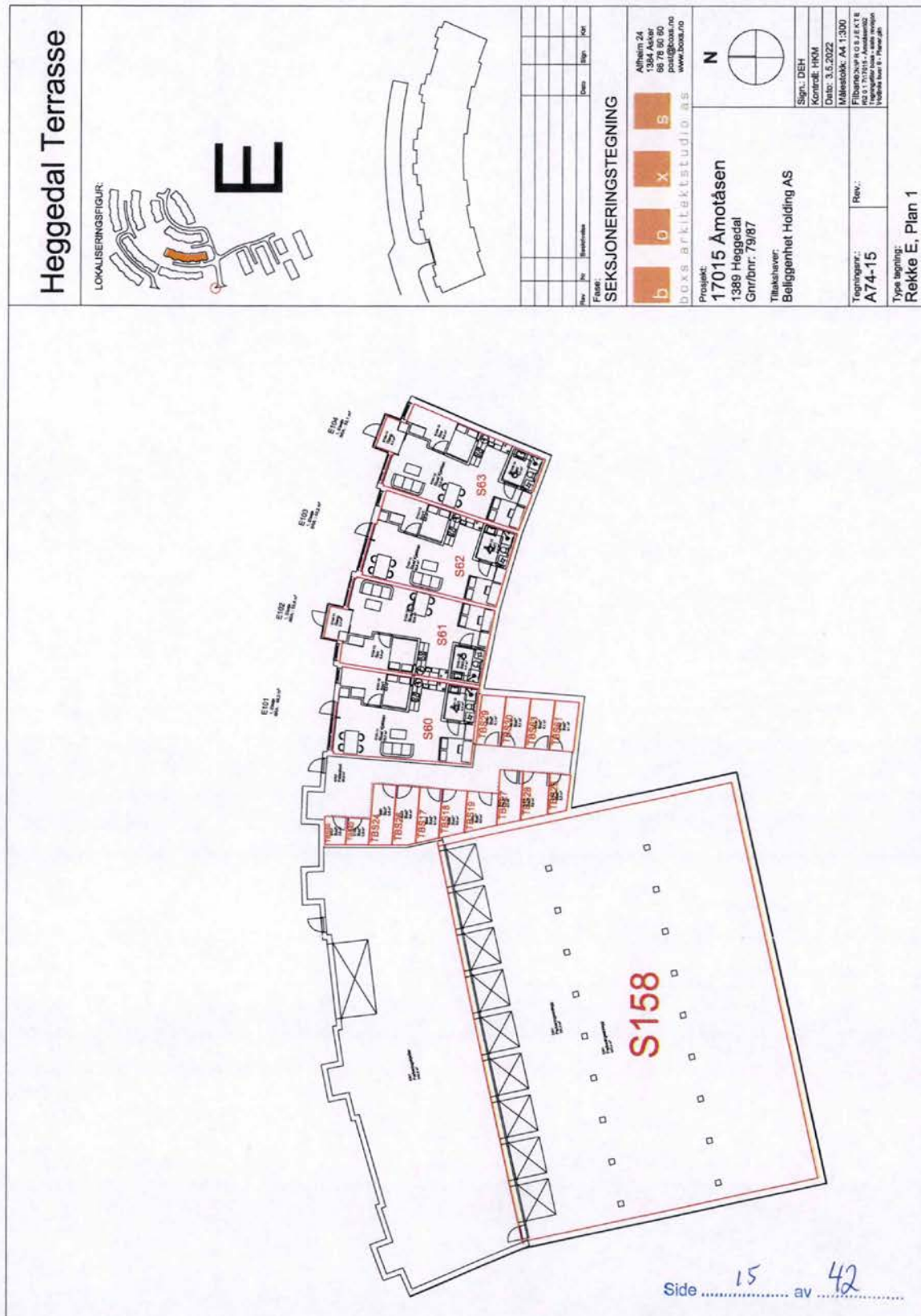


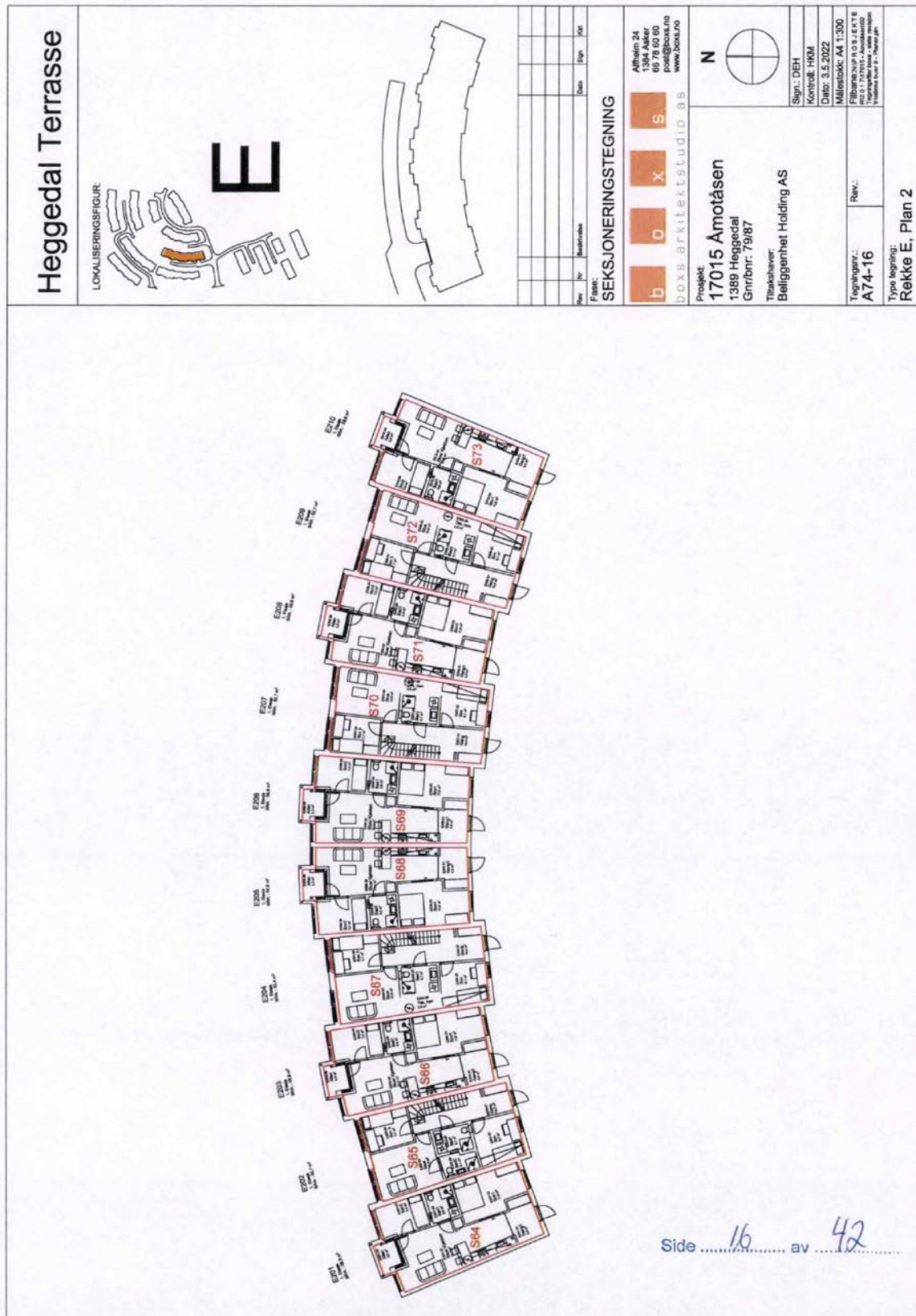


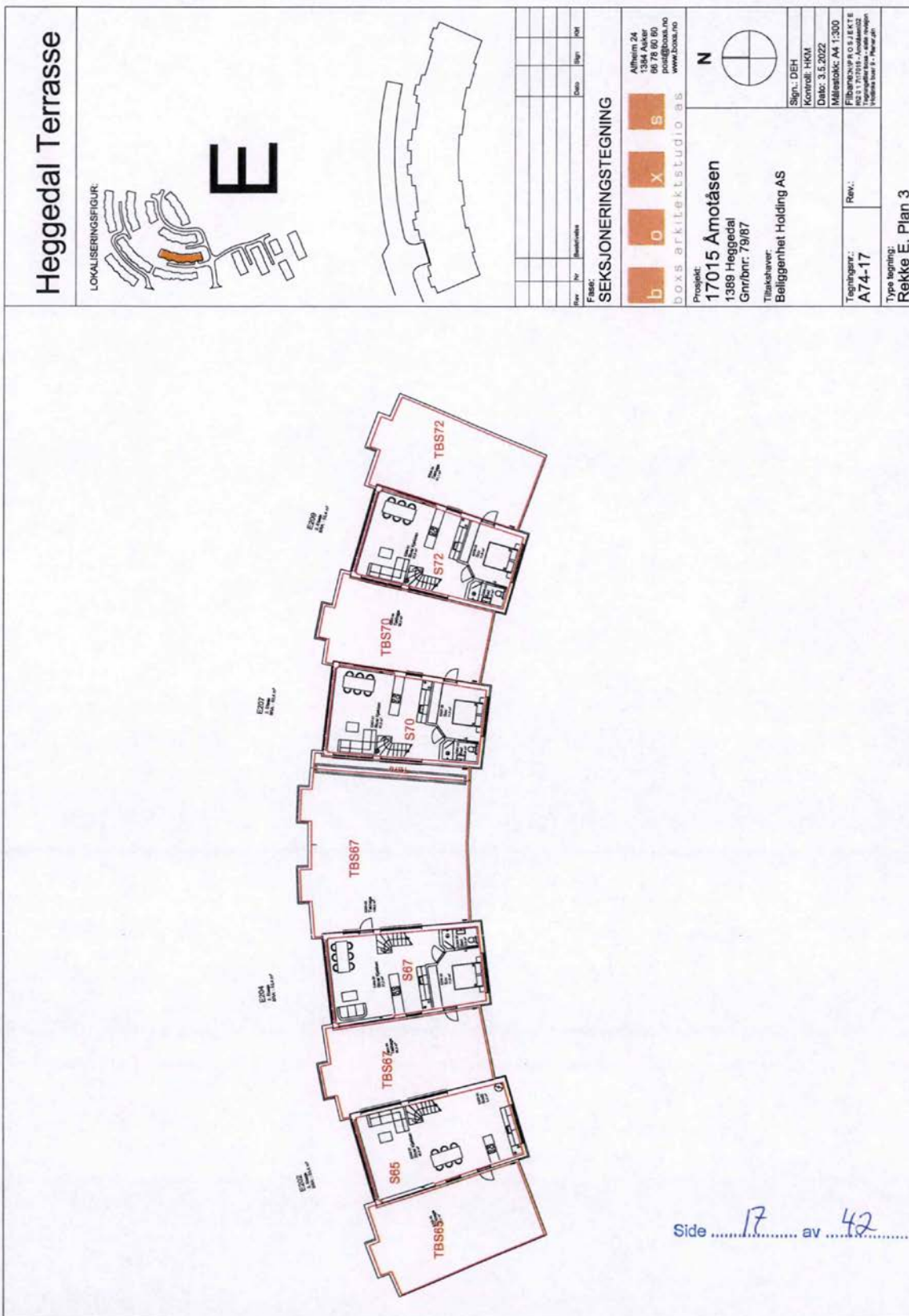


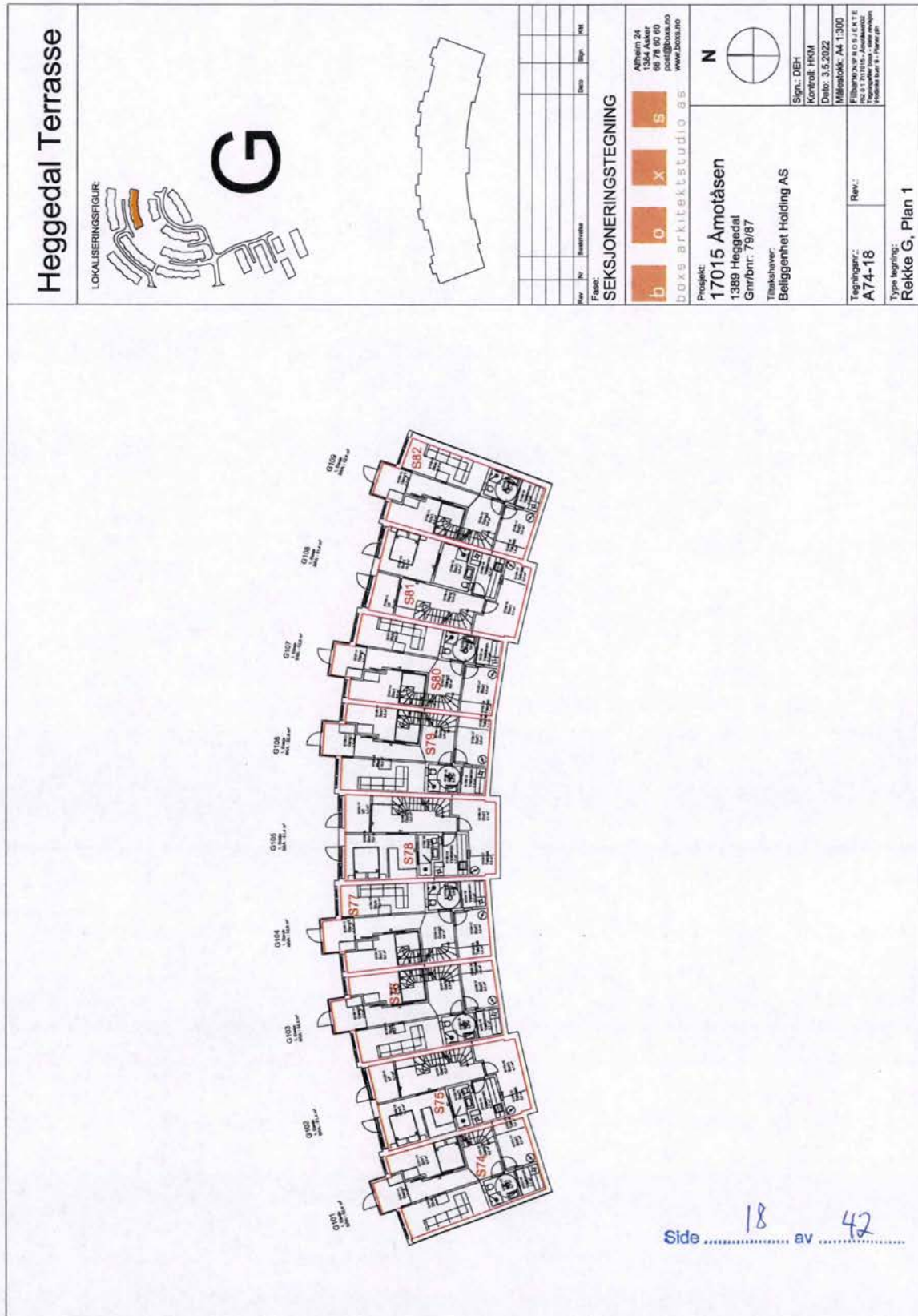
Side 13 av 42

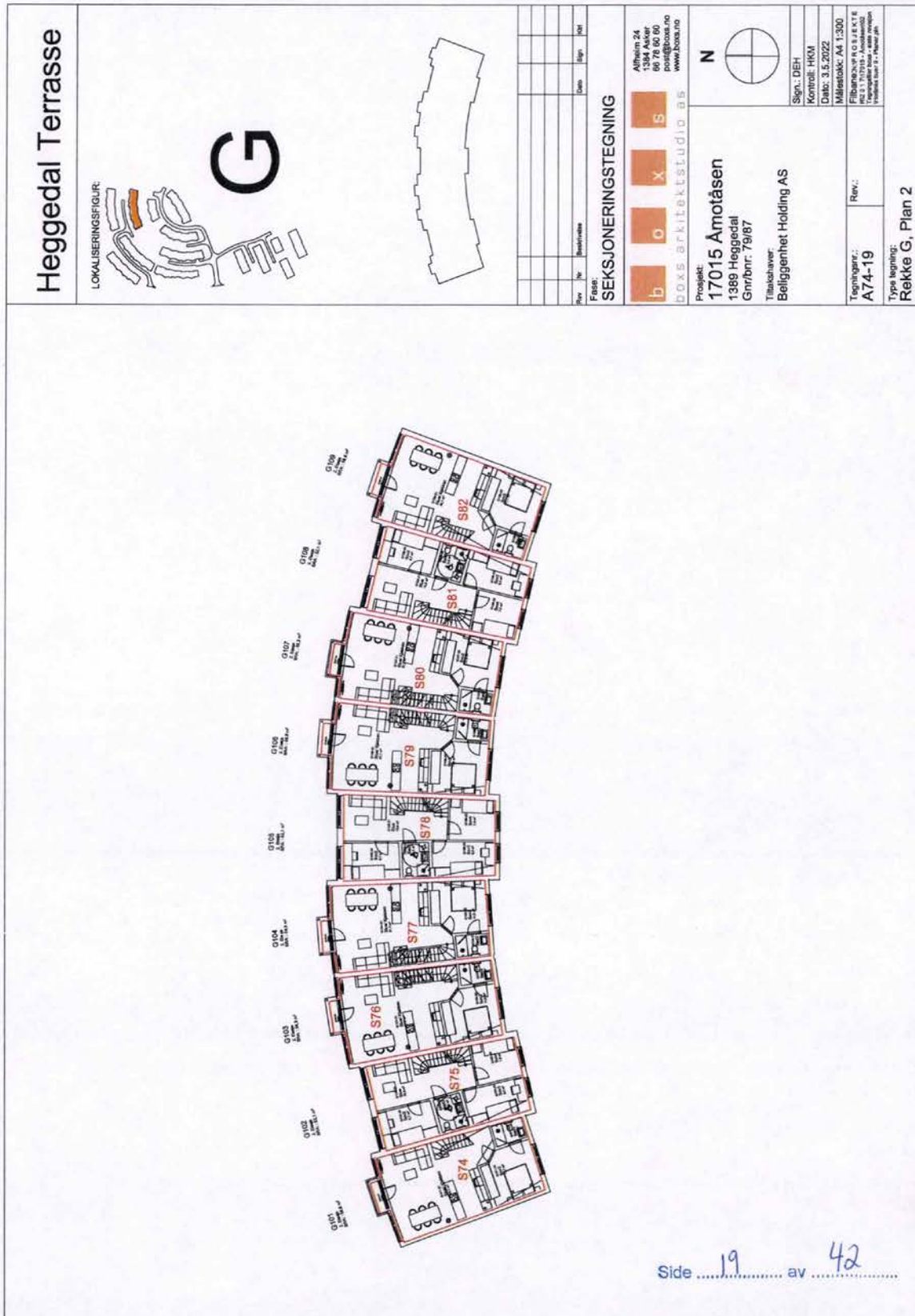


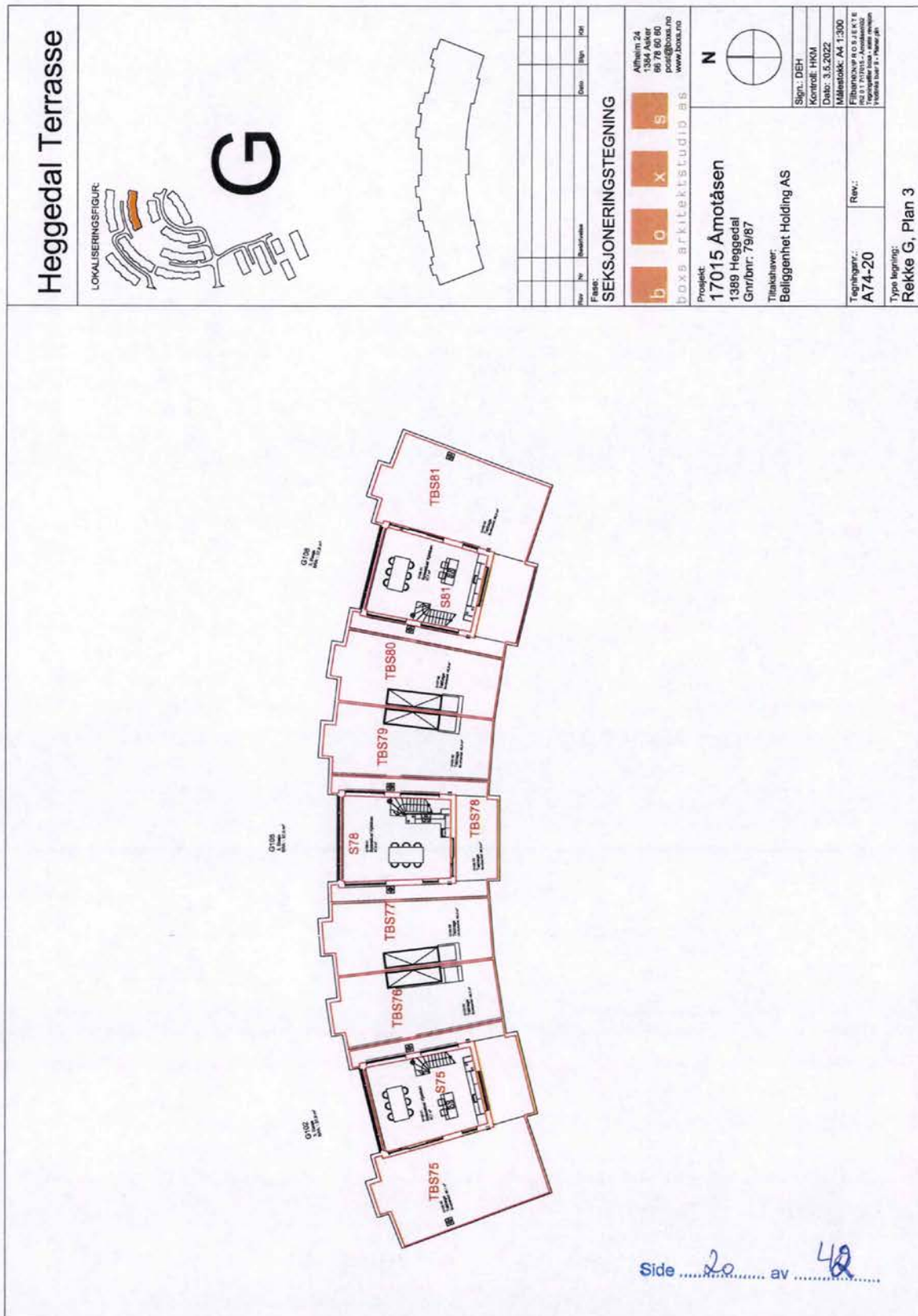


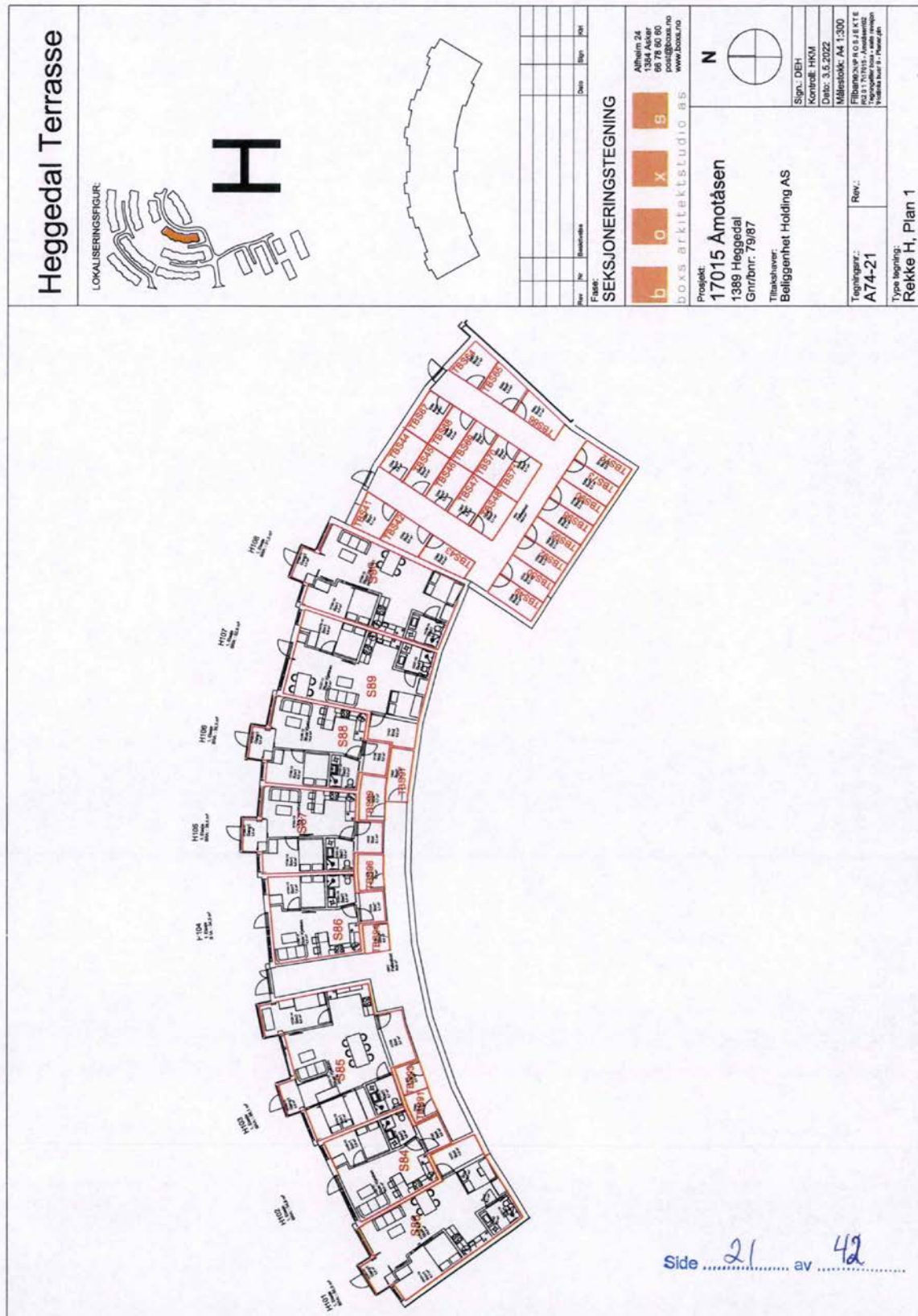


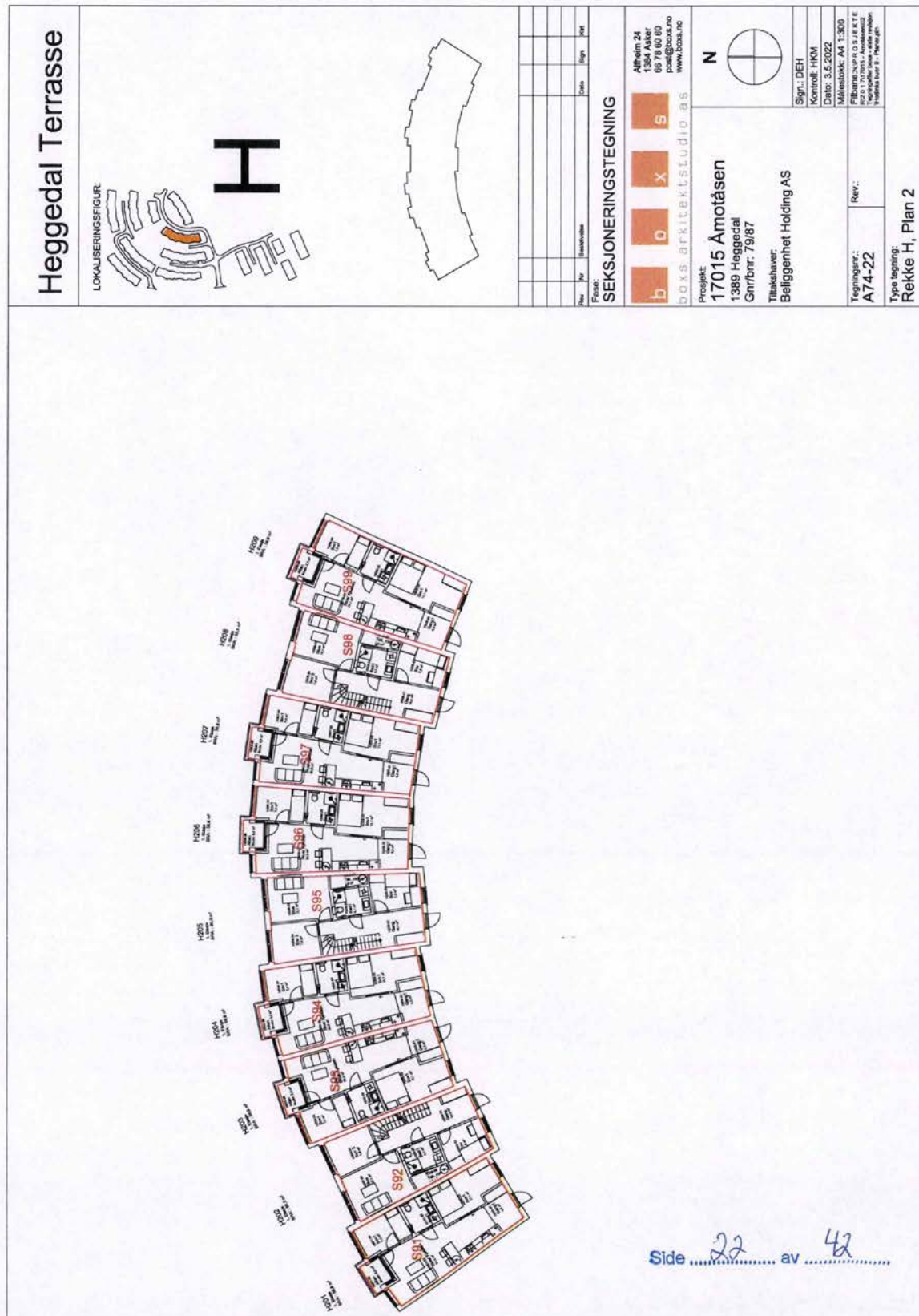


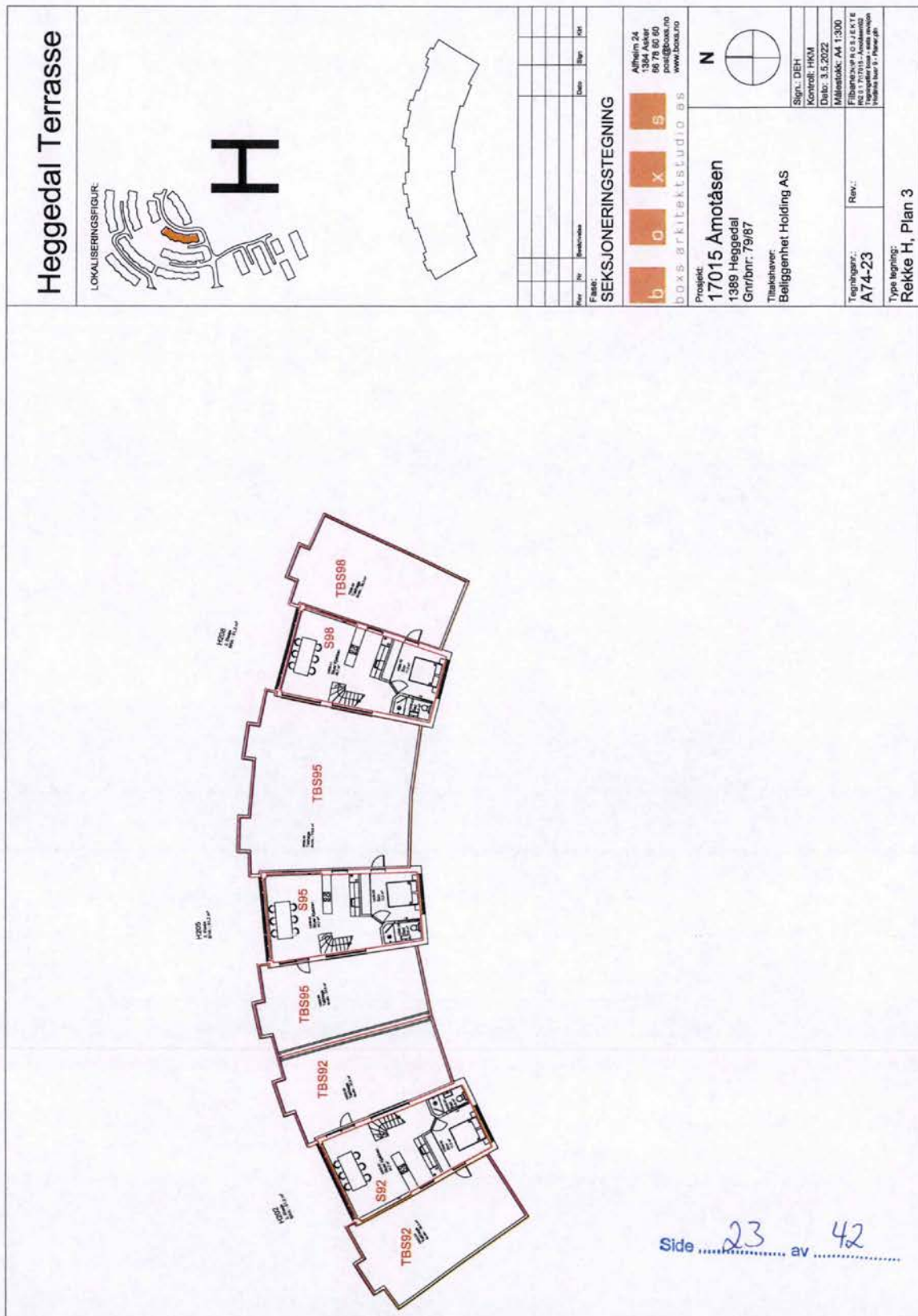


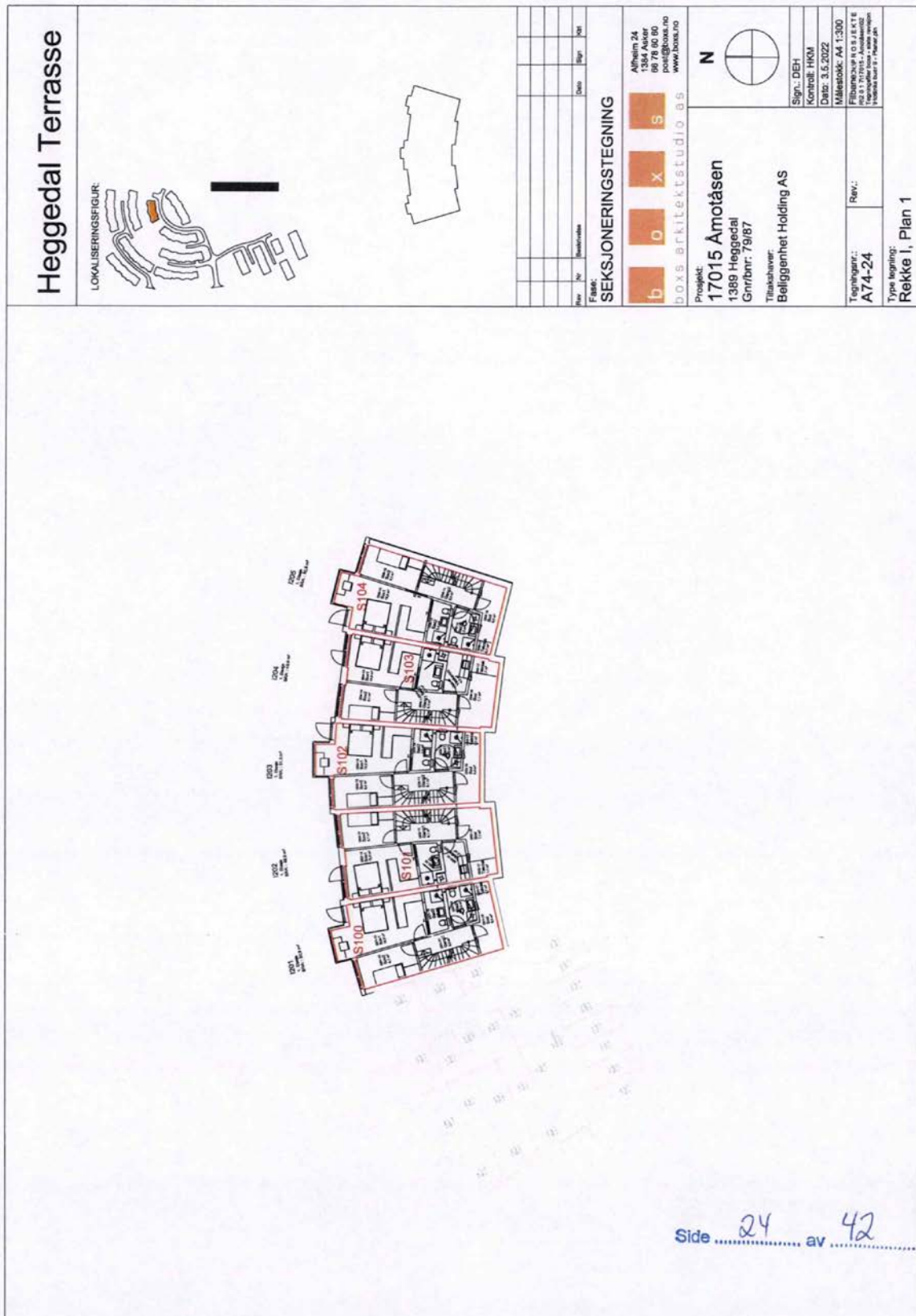


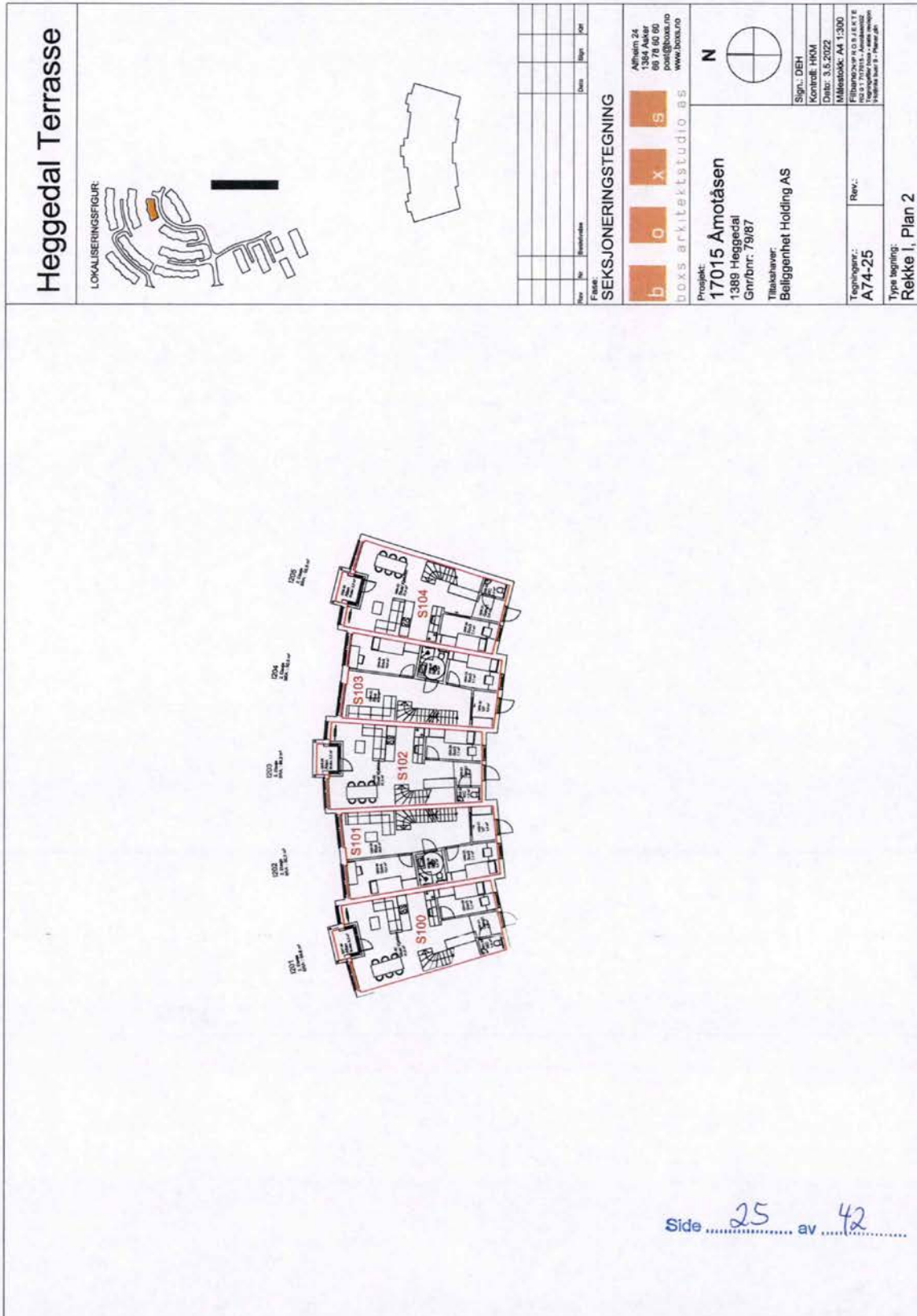


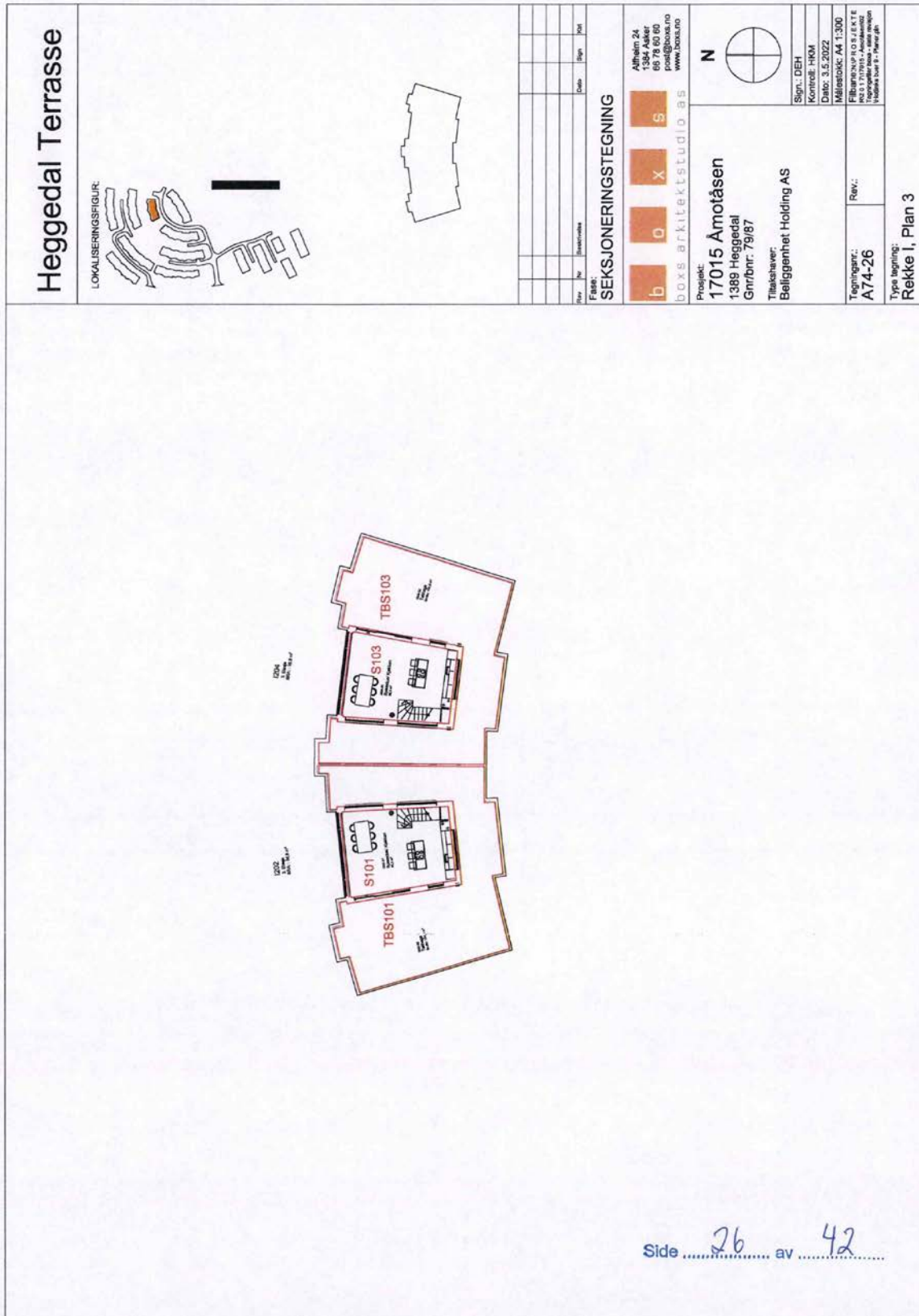


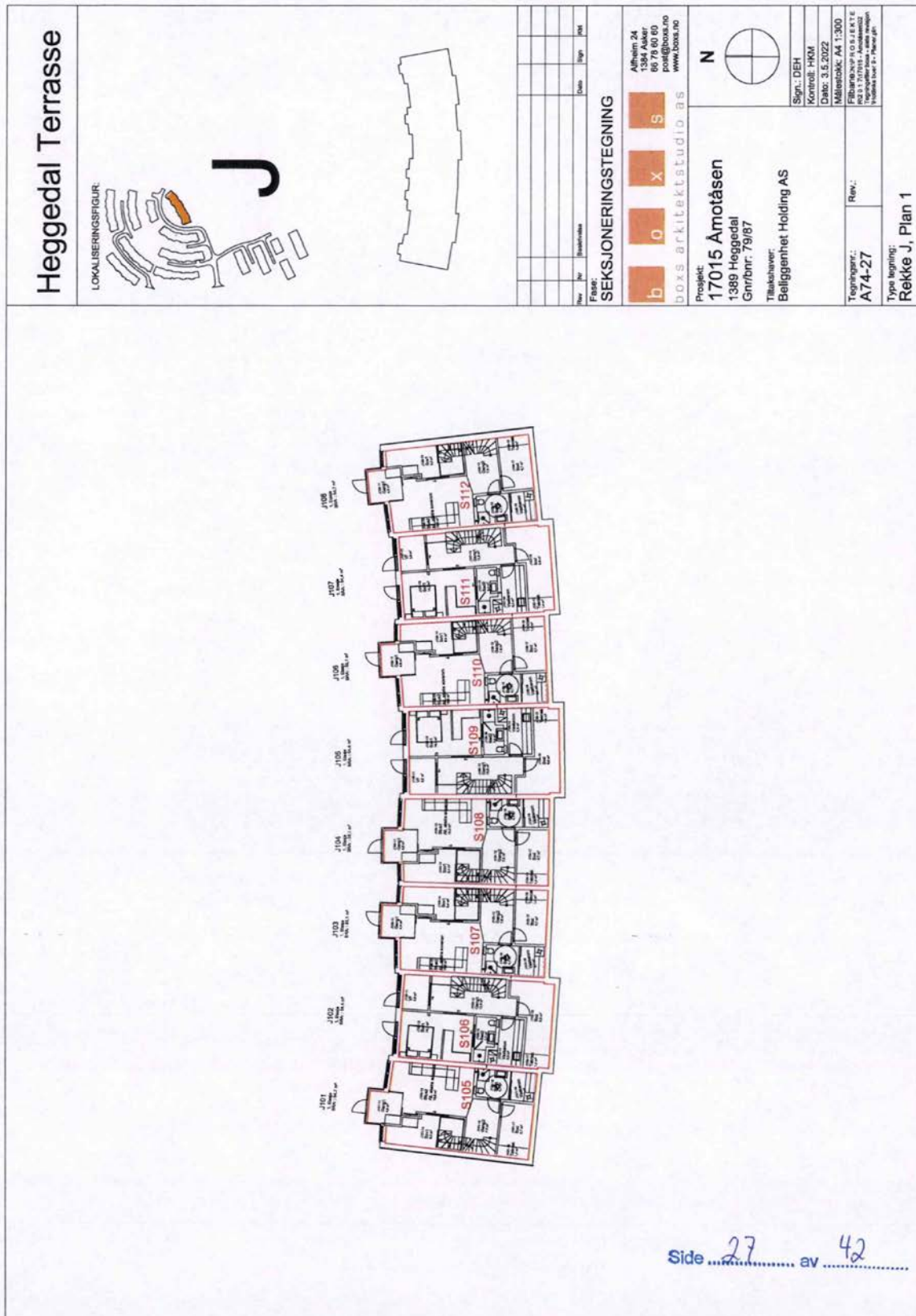


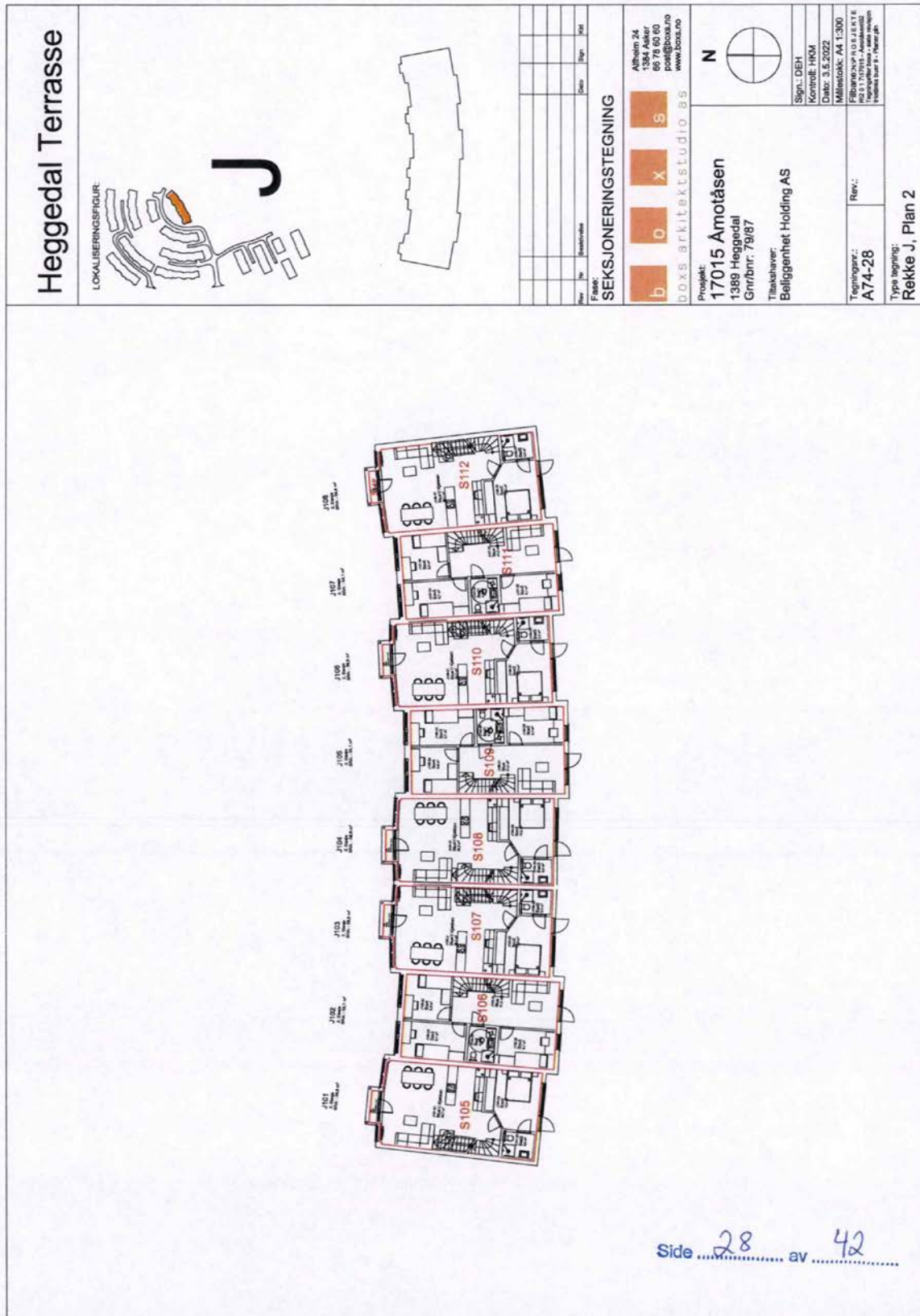


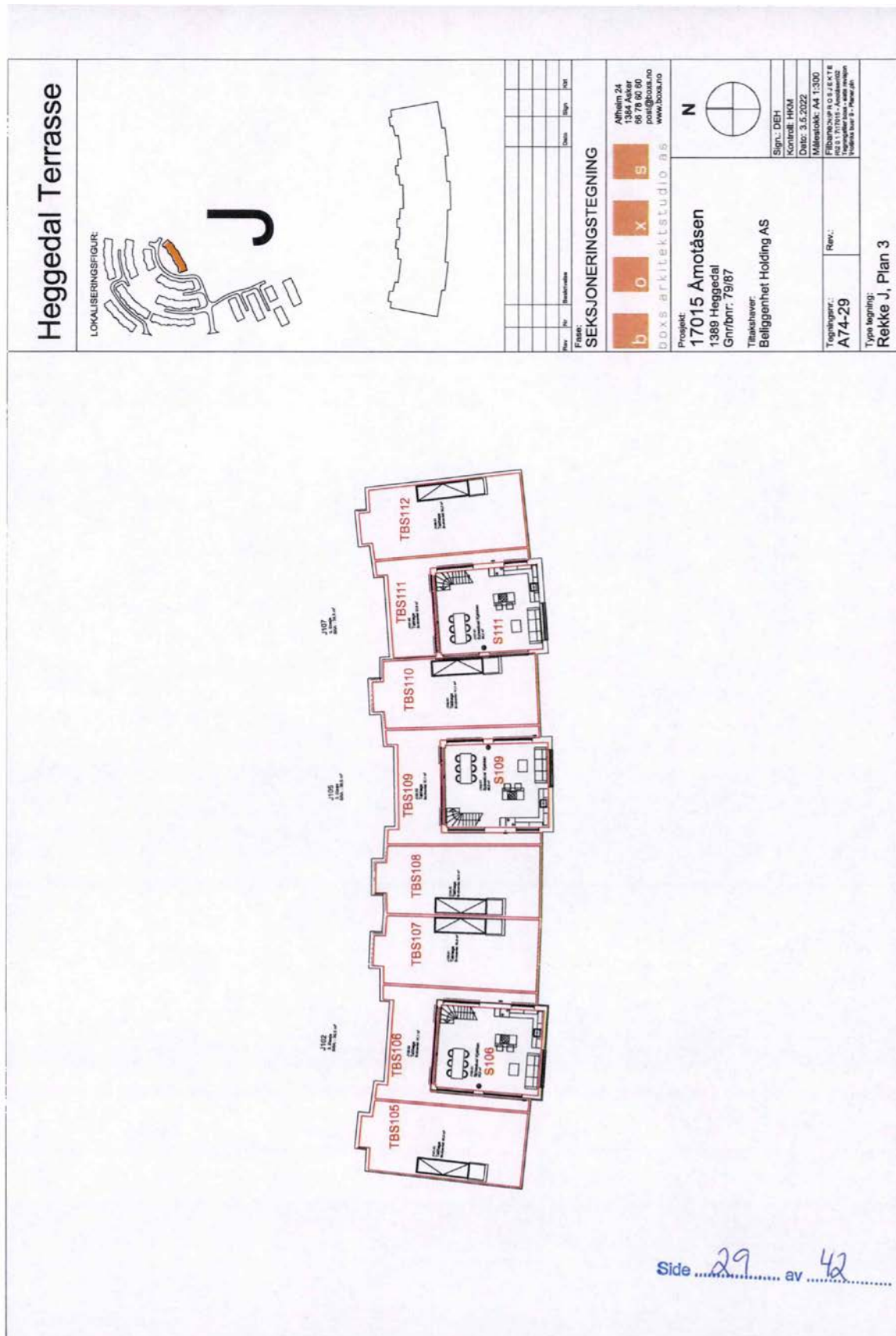












Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Nr

SEKSJONERINGSTEGNING

Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@box.no
www.box.no

box arkitektstudio as

Prosjekt:
17015 Amotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr. 79/87

Tilskriver:
Beilighenhet Holding AS

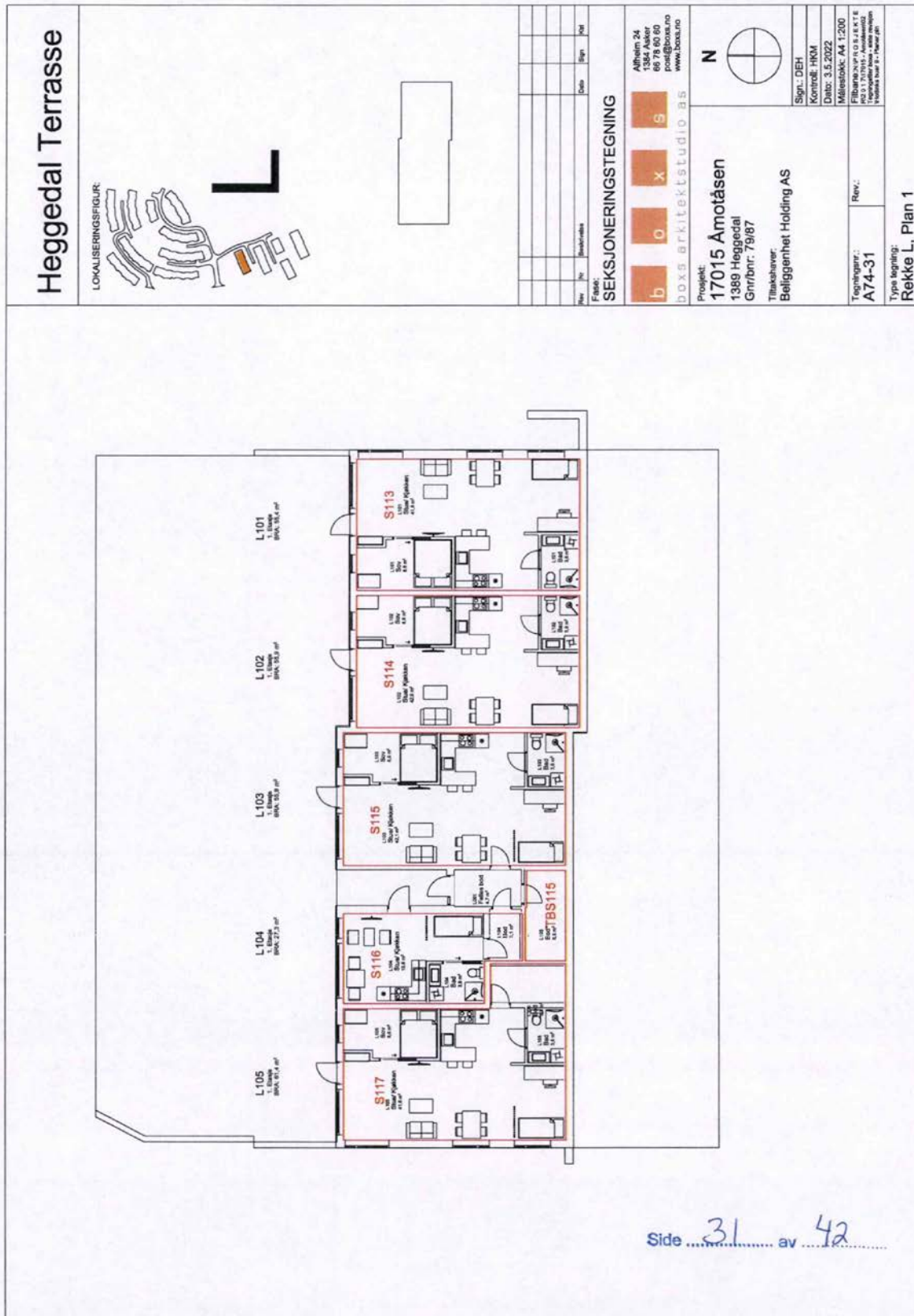
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:200

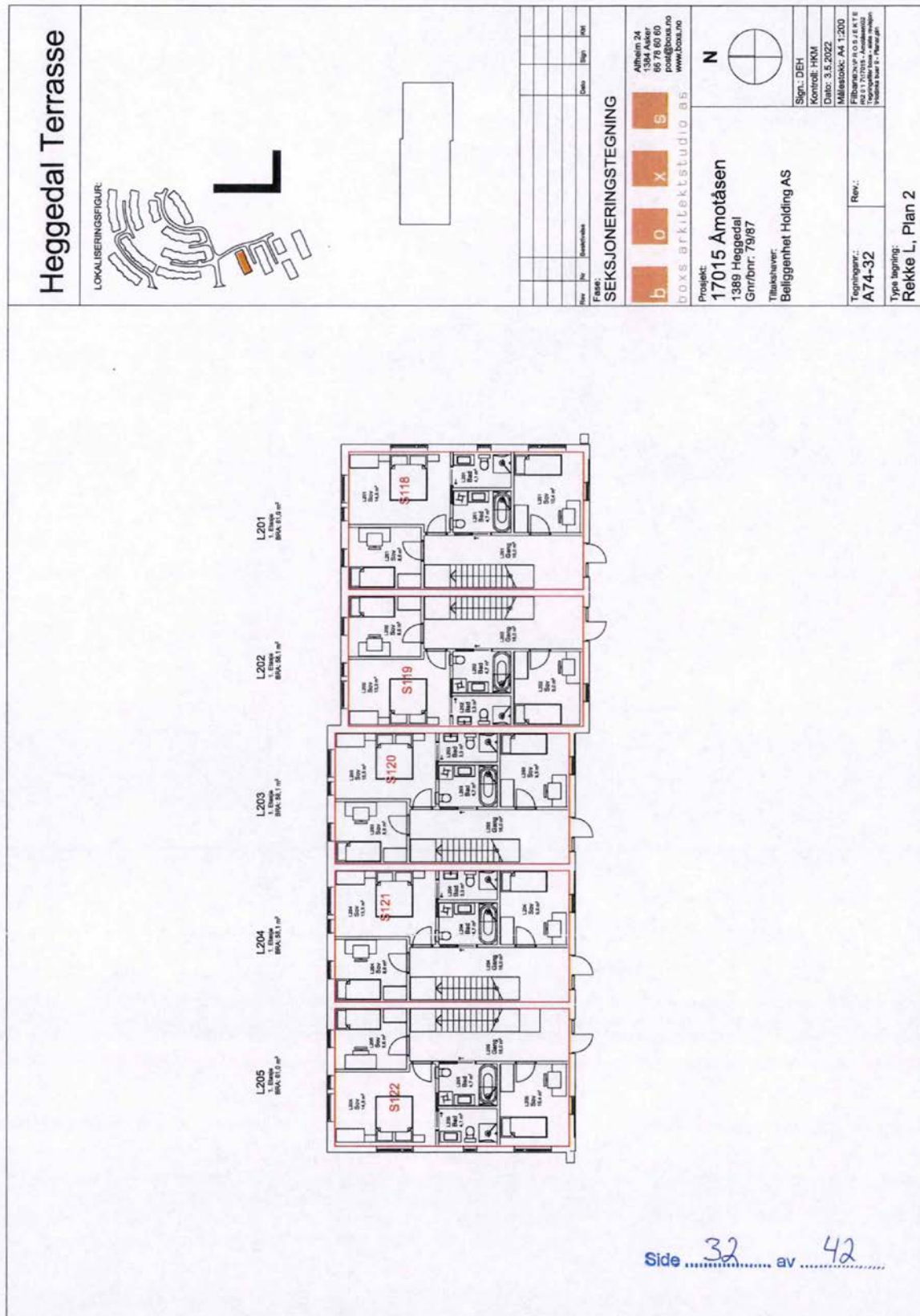
Tegningens:
A74-30

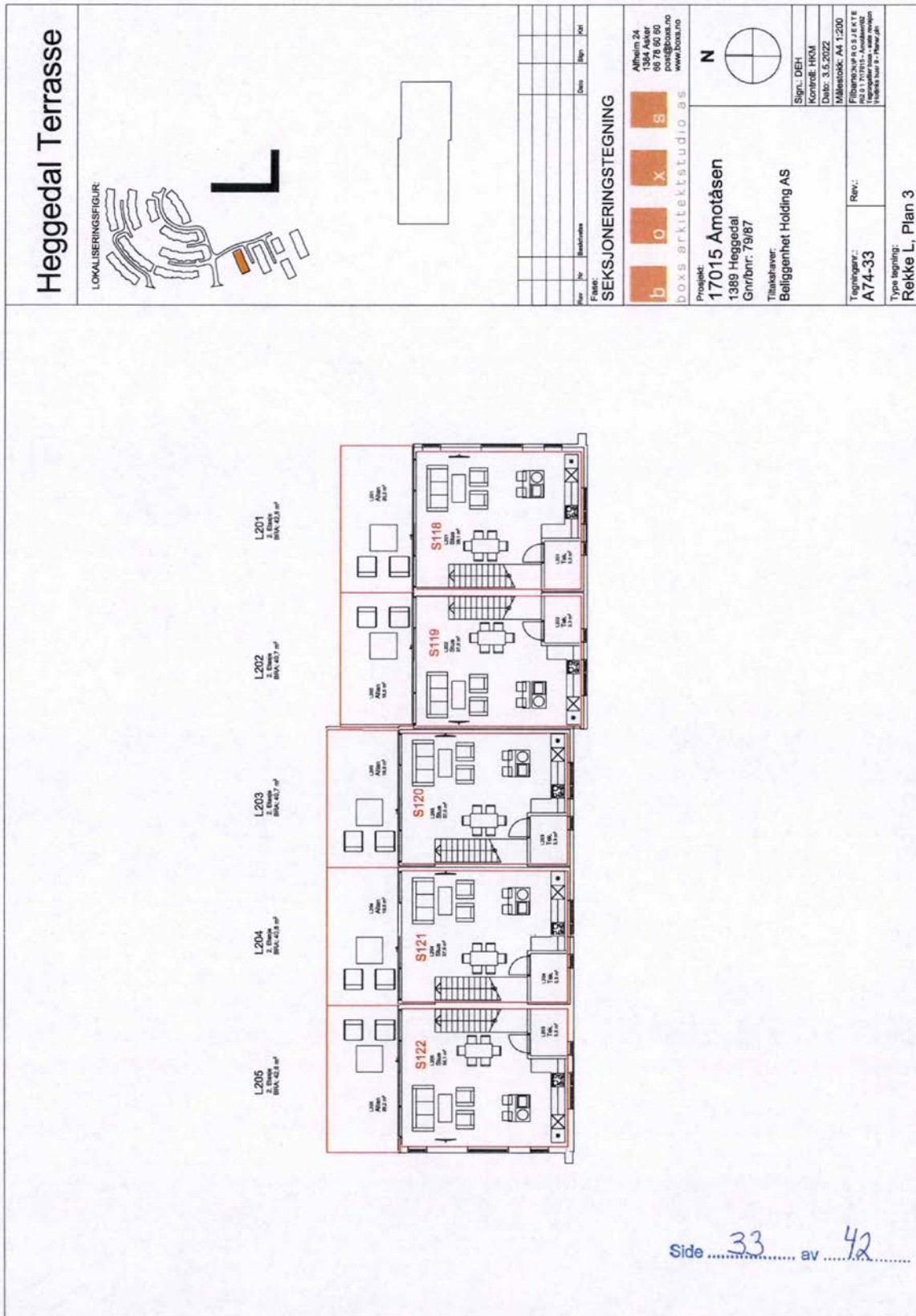
Rev.:

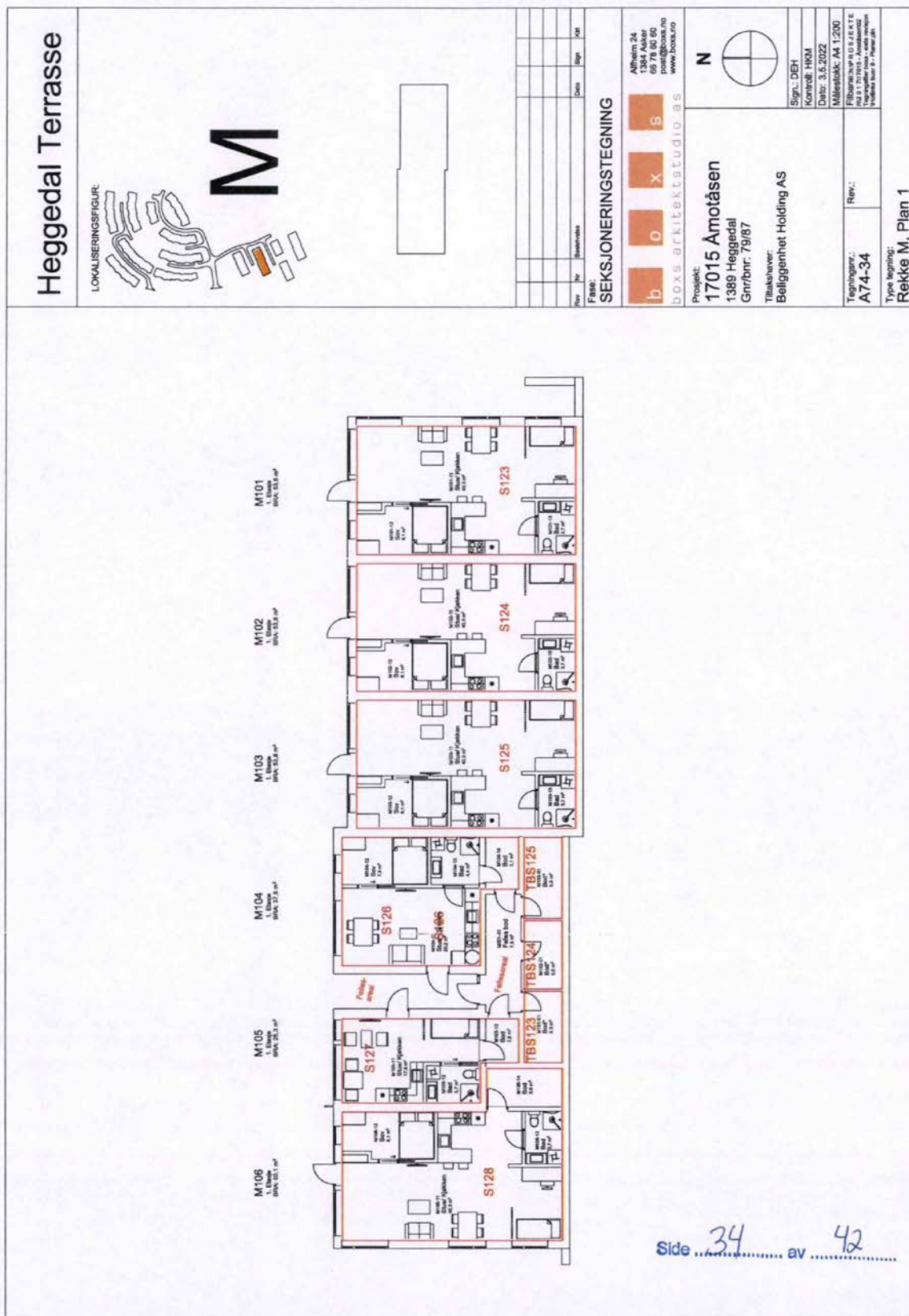
Type tegning:
Rekke L, Parkeringskjeller

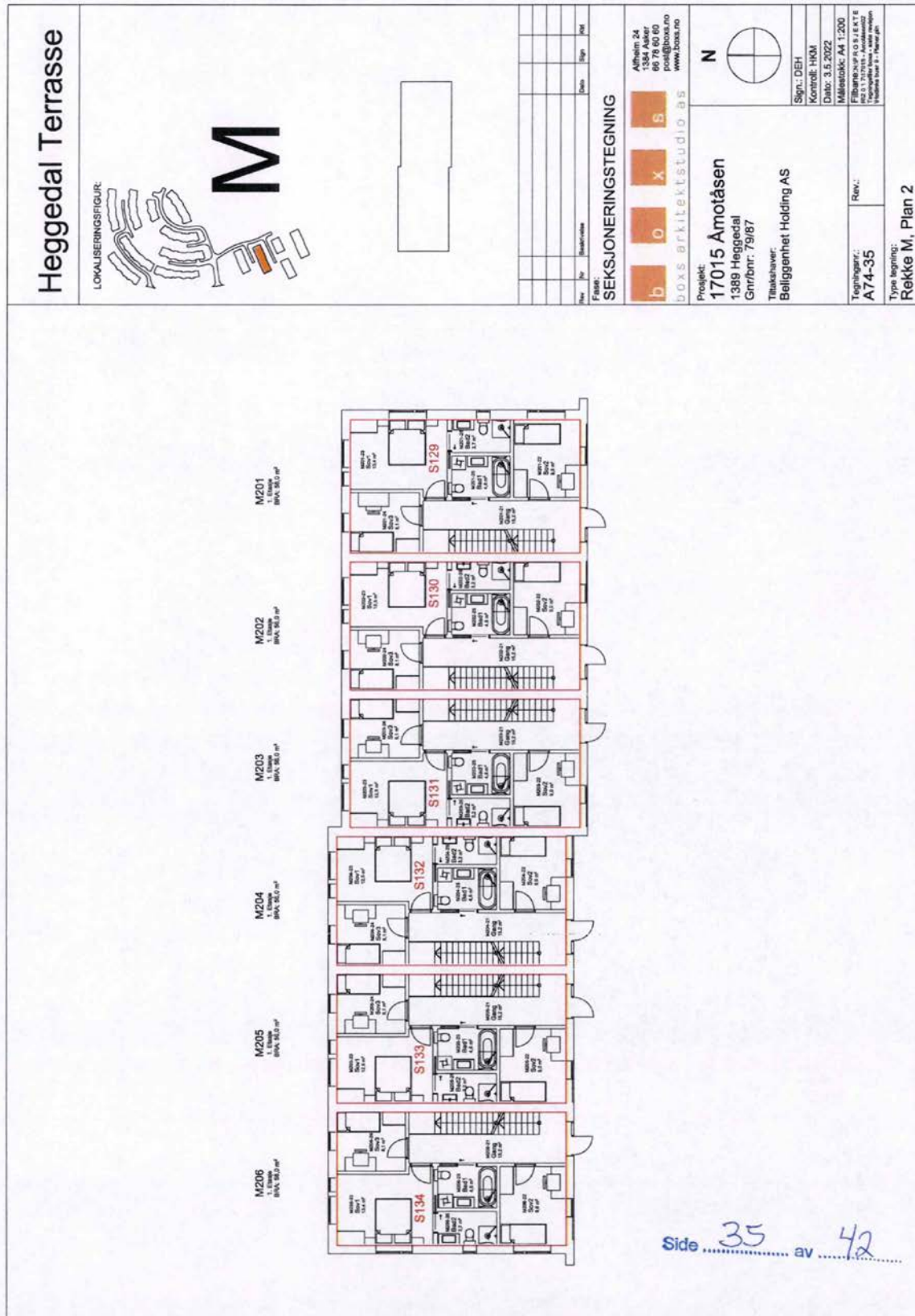
T158



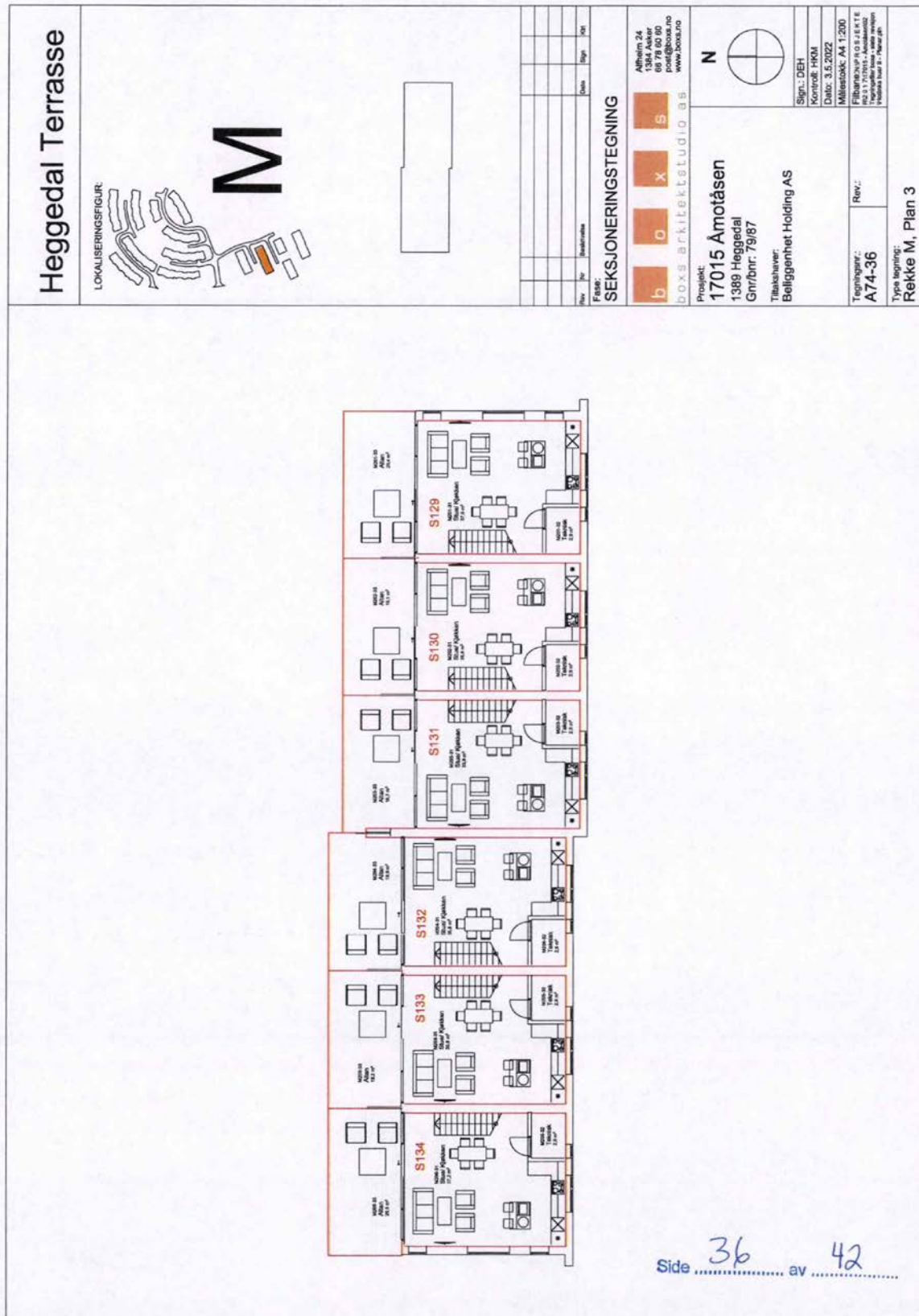


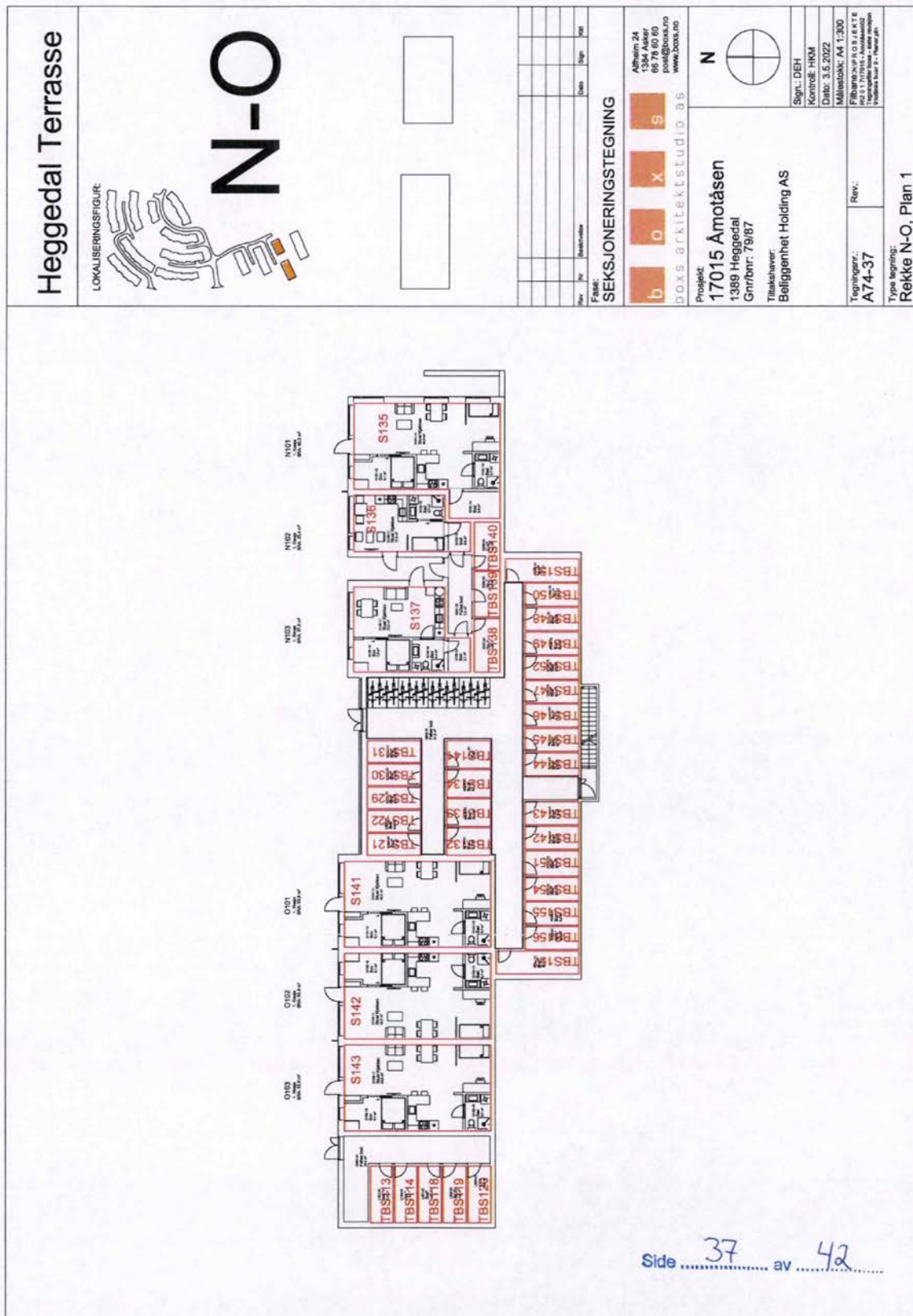


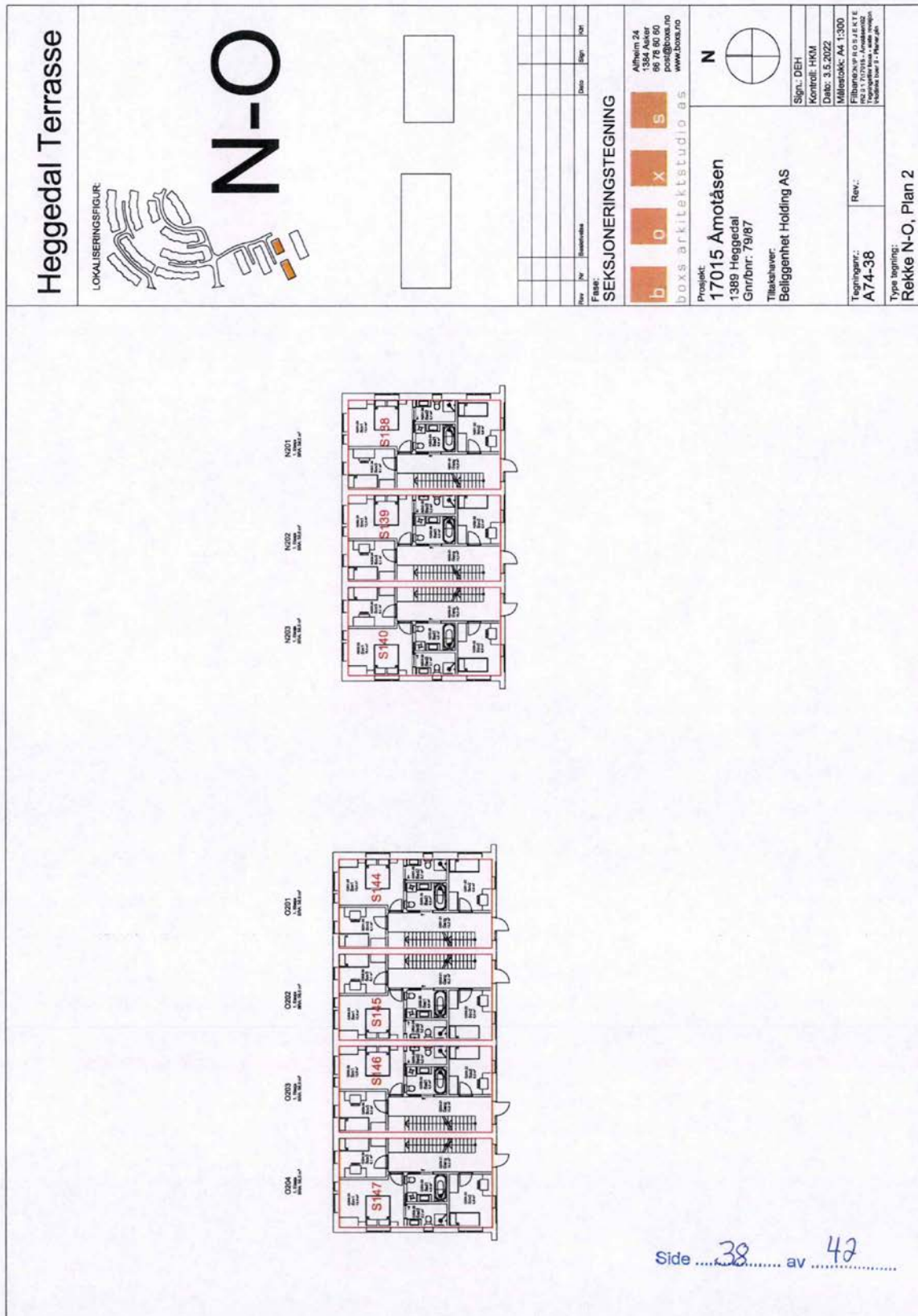




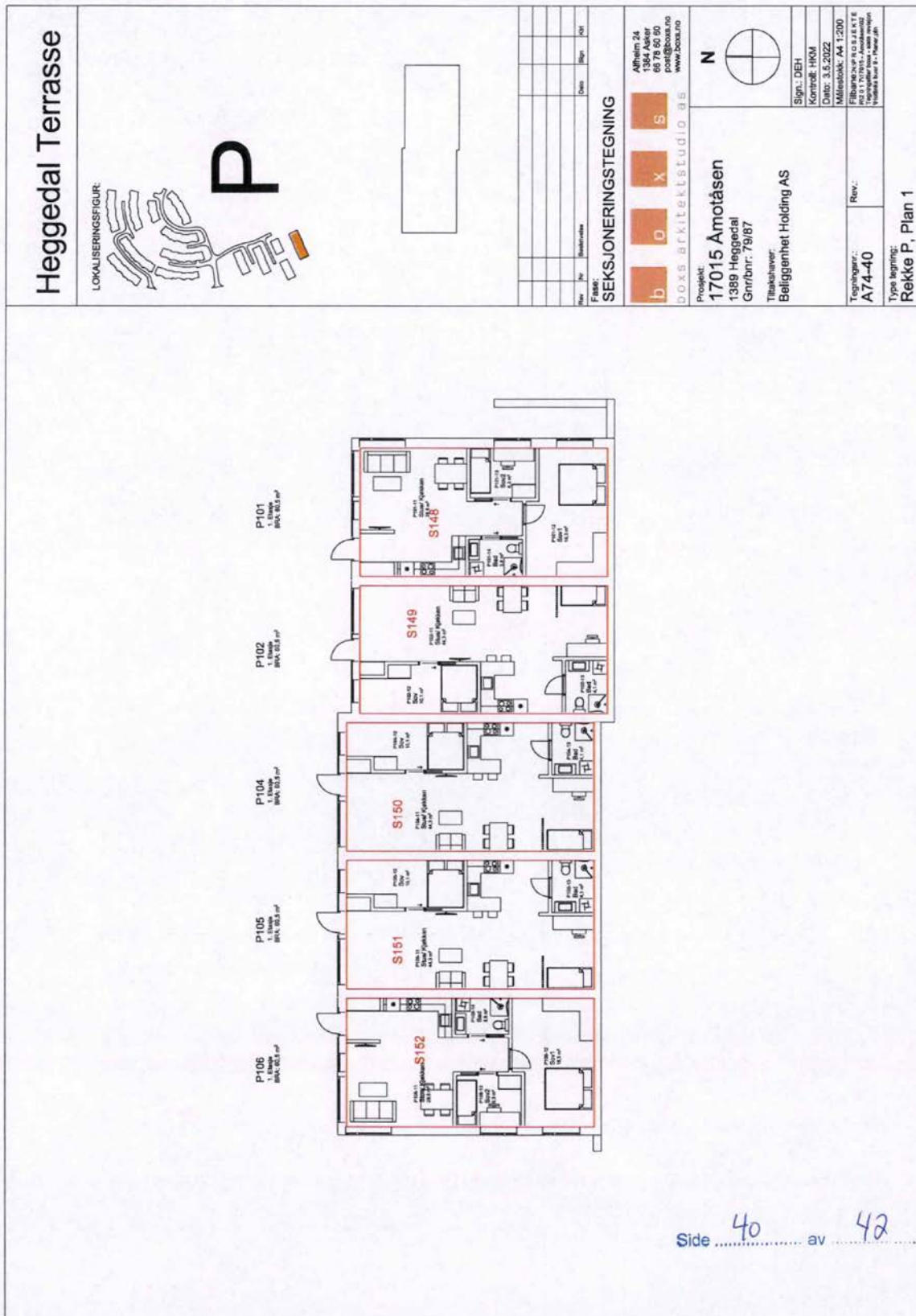
Side 35 av 42

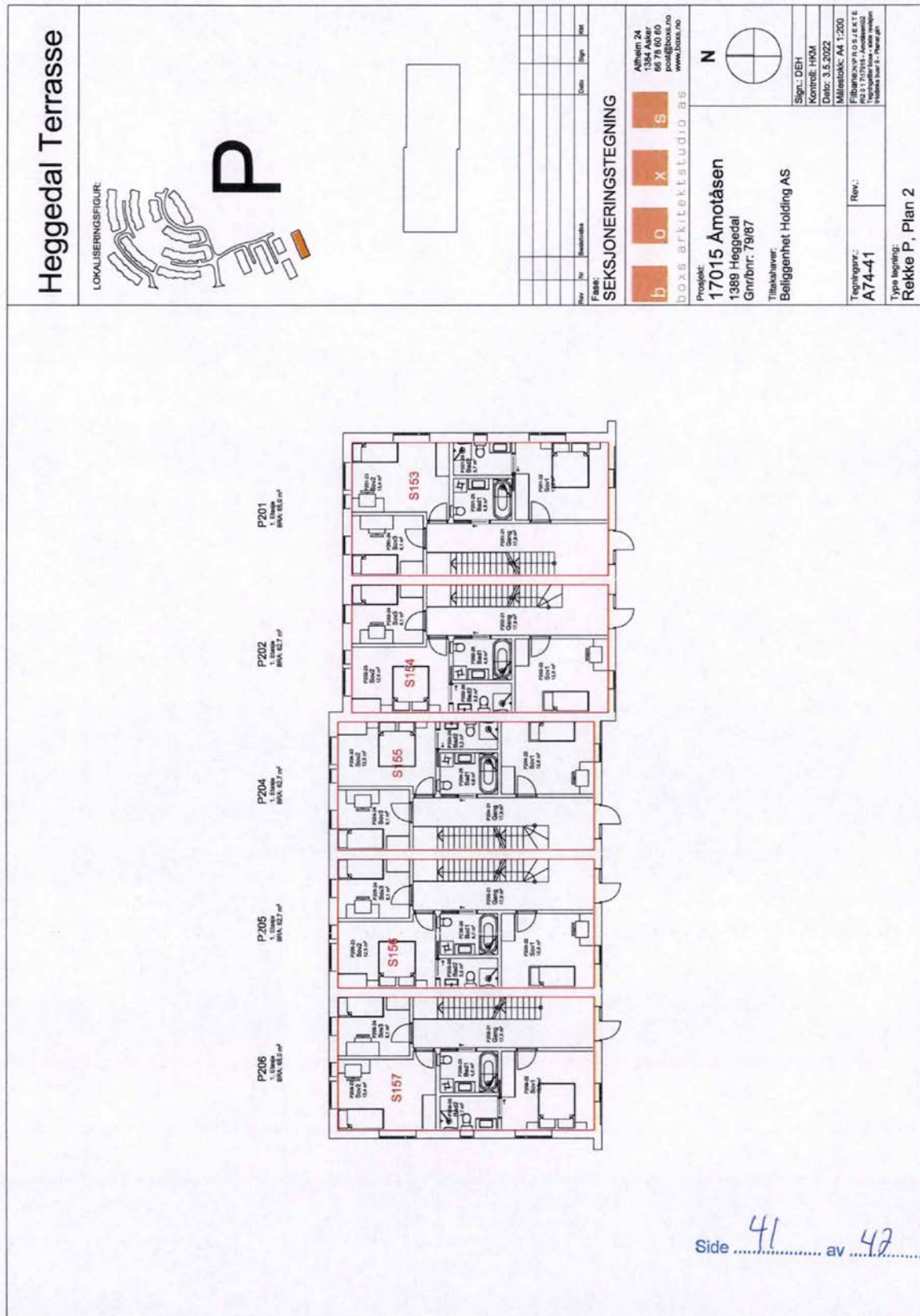






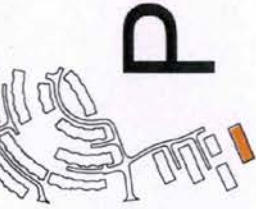
[illegible]





Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

[illegible]

Fase: SEKSJONERINGSTEGNING

boxs ærkitektstudio as
b o x x s

Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87

Tilskudshaver:
Belliggenhet Holding AS



Sign.: DEH

Kontroll: HKM

Dato: 3.5.2022

Målestokk: A4 1:200

FLORIAN HOSJER
#201717015 - AmosAmos02
Tactical Software - state machine

Victorias buer 0 - Planer, pin

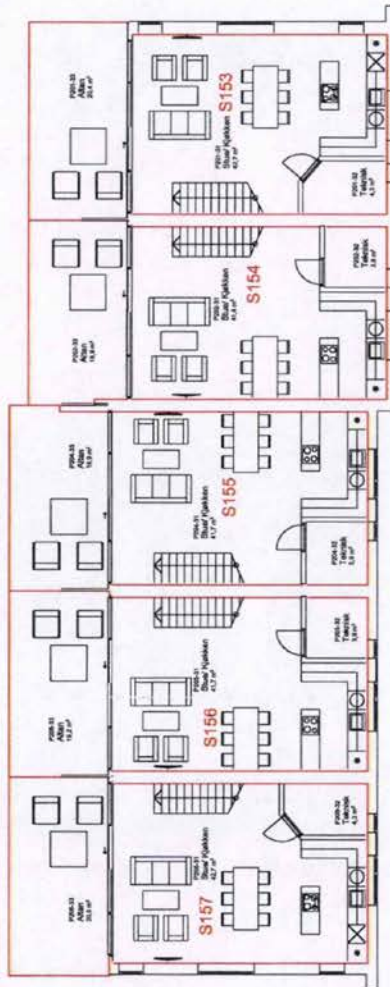
10

Technician:	Rev.:
-------------	-------

A74-42

[illegible]Type legning:
Bakke B Plan 3

С И П Л Д - 1 9 8 7





Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 614 858 418
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn
920125298 ASKER KOMMUNE

Adresse
Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn
931550004 HEGGEDAL TERRASSE BOLLIGSAMEIE

Bruksenhe Adresse Ulik hjemmelshaver: JA
c/o Solido AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO

Avgivereiendom(mer)

Knr Gnr Bnr Fnr
3203 79 87

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 1			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 2			54 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 3			54 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 4			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 5			54 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 6			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 7			54 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 8			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 9			107 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 10			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 11			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 12			107 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 13			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 14			107 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 15			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 16			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 17			77 / 13003



Doknr: 970450 Tinglyst: 20.08.2025
STATENS KARTVERK

14.08.2025 13:07

Side 1 av 7

kopi



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 18			117 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 19			77 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 20			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 21			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 22			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 23			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 24			78 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 25			39 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 26			78 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 27			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 28			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 29			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 30			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 31			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 32			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 33			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 34			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 35			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 36			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 37			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 38			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 39			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 40			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 41			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 42			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 43			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 44			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 45			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 46			51 / 13003



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 47			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 48			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 49			106 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 50			51 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 51			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 52			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 53			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 54			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 55			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 56			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 57			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 58			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 59			109 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 60			48 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 61			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 62			48 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 63			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 64			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 65			104 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 66			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 67			104 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 68			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 69			50 / 13003

14.08.2025 13:07

Side 3 av 7



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 70			104 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 71			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 72			104 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 73			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 74			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 75			137 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 76			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 77			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 78			137 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 79			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 80			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 81			137 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 82			105 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 83			56 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 84			33 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 85			65 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 86			33 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 87			38 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 88			38 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 89			52 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 90			50 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 91			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 92			100 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 93			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 94			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 95			100 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 96			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 97			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 98			100 / 13003

14.08.2025 13:07

Side 4 av 7



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 99			49 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 100			100 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 101			132 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 102			100 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 103			132 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 104			100 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 105			109 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 106			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 107			109 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 108			109 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 109			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 110			109 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 111			144 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 112			109 /
				13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 113			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 114			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 115			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 116			25 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 117			60 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 118			98 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 119			95 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 120			95 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 121			95 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 122			98 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 123			53 / 13003
Aktuell eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 124			53 / 13003

14.08.2025 13:07

Side 5 av 7



Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 125			53 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 126			37 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 127			25 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 128			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 129			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 130			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 131			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 132			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 133			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 134			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 135			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 136			25 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 137			37 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 138			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 139			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 140			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 141			53 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 142			53 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 143			53 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 144			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 145			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 146			95 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 147			98 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 148			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 149			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 150			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 151			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 152			60 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 153			112 / 13003
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 154			108 /
Aktuelt eier	3203 - 79 / 87 / 0 / 155			13003

14.08.2025 13:07

Side 6 av 7



Melding til tinglysing

Eierforhold		Navn/Matrikkelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier		3203 - 79 / 87 / 0 / 156			108 / 13003
Aktuell eier		3203 - 79 / 87 / 0 / 157			112 / 13003
Aktuell eier		3203 - 79 / 87 / 0 / 158			794 / 13003
Ny matrikkelenhet					
Knr	Gnr	Bnr			
3203	79	74,2			

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekipient): Asker kommune		Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 518801 Tinglyst: 09.05.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: Katrineåsveien 20		
Postnummer: 3440	Poststed: RØYKEN	
Fødselsnr./Org.nr. 920 125 298	Ref.nr. 23/19490	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Heggedal Terrasse Boligsameie	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 931 550 004

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3203	Kommunenavn Asker	Gnr. 79	Bnr. 87	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn Asker kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 920 125 298			

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------	---

**4. Beskrivelse av rettigheten ⁶**

Asker kommune gis vegrettighet frem til Rødsåsen trykkøkingsstasjon via vegen Åmothellinga på gbnr. 79/87. Vegrettigheten frem til trykkøkingsstasjonen er for nødvendig ettersyn, vedlikehold, rehabilitering og ombygging av stasjonen.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☐ Ja☒ Nei**5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷**

Eventuelle skader på vegen som følge av denne rettigheten behandles etter allminnelig erstatningsrett.

Rødsåsen trykkøkingsstasjon ligger rett sør for Åmothellinga 2 (gbnr. 79/87/0/64).

6. Underskrifter

Sted og dato

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Heggelø, 28.04.2025

CHRISTIAN A. JACOBSEN
StyremedlemSIGURD SPERBUND
Styrelleder**Noter:**

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

~~2571191~~

11 098348

BC

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Doknr: 222021 Tinglyst: 01.03.2023
STATENS KARTVERK**AVTALE**

vedrørende

rettigheter for to frittstående Nettstasjoner

(heretter kalt **Avtalen**)

inngått mellom:

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

og

Beliggenhet Holding AS

(heretter kalt **Grunneier**)(i felleskap kalt **Partene**)

knyttet til eiendom gnr/bnr. 79/87/0/1-158 (seksjonseier 1 til 158) i Asker kommune

(heretter kalt **Eiendommen**)

OS

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

1. Nettselskapets rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) to frittstående Nettstasjoner på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

b. Tiltaket

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonene:

- a) Størrelse nettstasjon nr. 1 (grunnflate): 11,9m²
- b) Størrelse nettstasjon nr 2 (grunnflate): 11,9m²
- c) Trasélengde høyspentkabel ca.: 60m
- d) Trasébredde høyspentkabel ca.: 0,8m
- e) Overdekning høyspentkabel ca.: 0,6m.
- f) Trasélengde lavspenkabel ca.: 620m
- g) Trasébredde lavspenkabel ca.: 1,5m
- h) Overdekning lavspenkabel ca.: 0,6m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

c. Adkomst

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

d. Byggeforbud med mer

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 5 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

e. Varslingsplikt

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

f. Fjerning av anlegget

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

2. Grunneiers rettigheter og plikter**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkninger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

b. Varslingsplikt

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier dokumentasjon på hvor Nettstasjonens kabelanlegg befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

c. Skade på Nettstasjon

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at det tilhørende kabelanlegg avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0.

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

4. Flytting/omlegging

Flytting/omlegging av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

5. Tvister, lovvalg og verneting

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttløven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

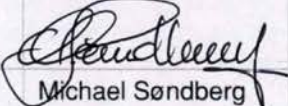
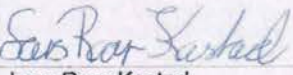
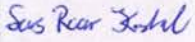
8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

Vedlegg 1: Kart datert 08.02.2023 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

Sted:		Dato:		Sted:	Oslo	Dato:	08.02.2023
-------	--	-------	--	-------	------	-------	------------

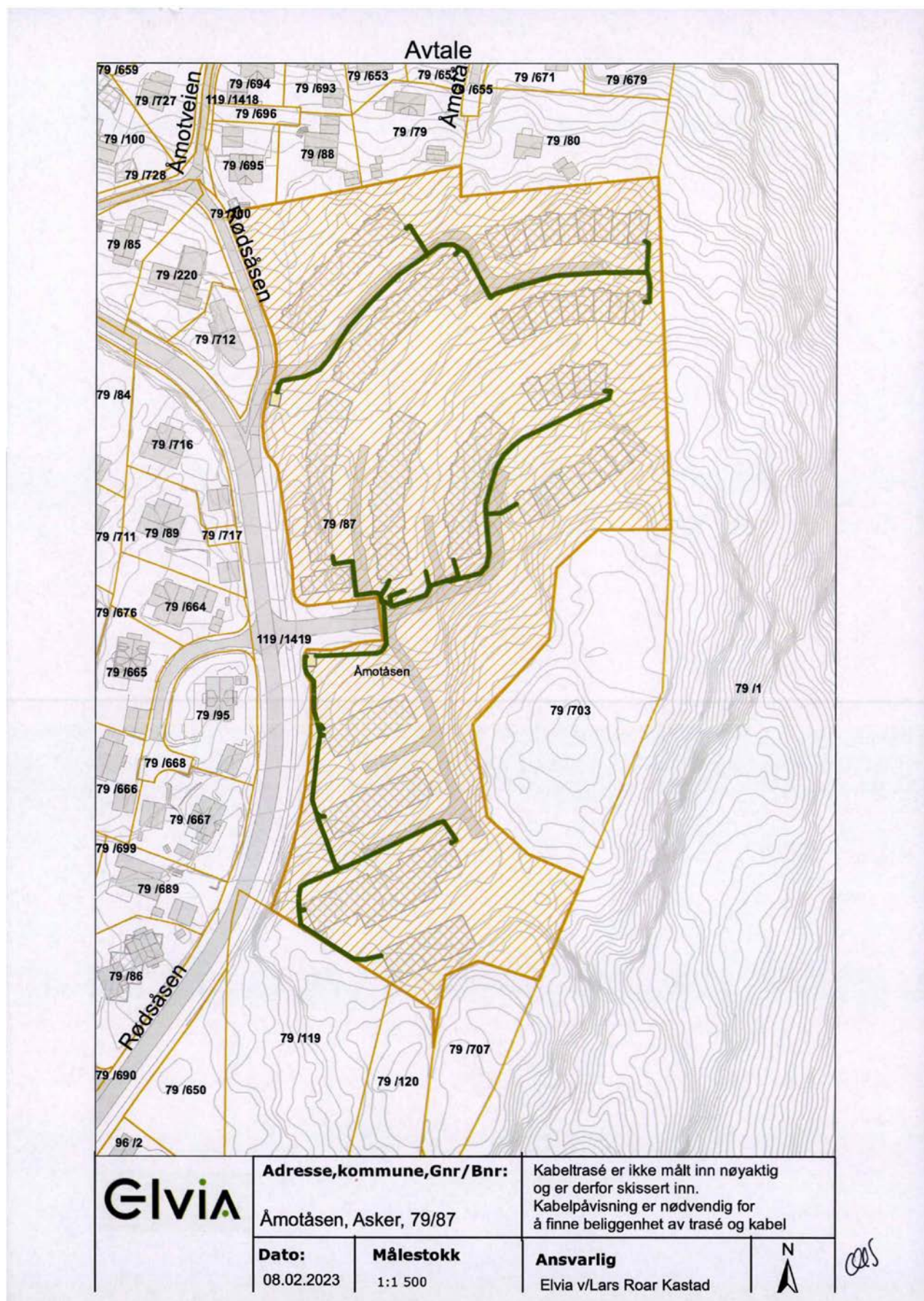
Grunneier 1	Beliggenhet Holding AS	Elvia AS
signatur:		NO 980 489 698 MVA
Blokkbokstaver:	Michael Søndberg	
Personnr./org.nr.:	914 120 314	Saksbehandler Lars Roar Kastad
		signatur: 
Grunneier 2		Lars Roar Kastad
signatur:		Blokkbokstaver: 
Blokkbokstaver:		
Personnr./org.nr.:		

2571191

Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon

Grunneier opplyser om:

Erstatning utbetales til kontonummer:





Innsender iht. tinglysingsloven:
Innsender ikke oppgitt: 39-21-026

990025983
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS		Plass for tinglysingsstempel	
Adresse: Bankveien 11			
Postnummer: 1383	Poststed: Asker	Doknr.: 1231435 Tinglyst: 03.11.2023 STATENS KARTVERK	
Fødselsnr./Org.nr. 990997810		Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Beliggenhet Holding AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 914120314

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3025	Kommunenavn Asker	Gnr. 79	Bnr. 87	Fnr.	Snr. 28

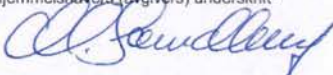
3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn Asker kommune	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 920125298			

Dato 2.11.23
Vi samtykker herved i tinglysningen.

Innlevert for
Eiendom AS
ORG. NR. 990 025 983 MVA

Dato	Hjemmelshavers underskrift ⁵
------	---

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Ved salg av eiendommen har Asker kommune forkjøpsrett.	
Kjøpesum ved utøvelse av kommunens forkjøpsrett beregnes som følger:	
Det tas utgangspunkt i den kjøpesum selger ga for eiendommen dvs NOK <u>2144686,-</u>	
Det foretas justering lik 100% av endring i boligprisindeks i den perioden hjemmelshaver (boligselger) har eid boligen.	
Som boligprisindeks skal gjelde SSBs indeks for område "Akershus utenom Bærum" for boligtype "småhus".	
Når eier/hjemmelshaver ønsker å avhende eiendommen, skal Asker kommune som forkjøpsretthaver skriftlig varsles, og ha frist på to måneder fra mottak av varselet, for å ta stilling til om forkjøpsretten skal gjøres bruk av, jf lov om løysingsrettar §10.	
Varsel skal sendes til Asker kommune v/ordfører.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Asker, 02.06.2023	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysningsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysningsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstave d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysningsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Asker
kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

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

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- 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 – Slependsen, 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:

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

3.1.3 Transportkapasitet:

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

3.1.4 Trafikksikkerhet

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

3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad

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

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

Opplysning:

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

4. Utbyggingsavtaler

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

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

5. Definisjoner

5.1 Definisjoner (pbl. § 11-9, nr. 5)

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

6. Samfunnssikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

- a. Nybygg større enn samlet 1000 m² BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m² BRA, eller 300m² drifts- / lagerbygg innen landbruk.
- c. 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:

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

- b. Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Matjordplan skal forelegges kommunens landbruksmyndighet for uttalelse.

Bestemmelsen gjelder ikke innenfor avsatt arealformål baneformål.

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
- h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
 - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
 - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
 - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.

2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

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

10.8.1 Regulerte brygger

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

- Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAC-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokaliteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet ihht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og 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)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

- a. 15 meter i LNFR-områder
- b. 7 meter i andre områder

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*¹ (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsen kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggegrøper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

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

14.3.3 Høyder

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

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

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

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbehus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.

2. Se bestemmelse 13.3 Sekundær boenhet.

3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

- a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

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

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

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. En integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyrer denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

14.5.3 Høyde

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. Se tillegg 4, definisjon av boenhet.
2. Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.
3. Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.
4. Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.
5. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse.

Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

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 overskride ikke 125 m².

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

- 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, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*

2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

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

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

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

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

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

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

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

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

18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk¹ (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse², gjelder følgende:

18.1.1 Nye bygninger og tiltak i LNFR områder

Oppføring av nye frittliggende bygninger, andre konstruksjoner og anlegg, eller massedeponier, som ikke er ledd i stedbunden næring (ref. H-2401 "Gården som ressurs") er ikke tillatt. Det samme gjelder oppdeling av eksisterende grunneiendom til formål som ikke er ledd i stedbunden næring. Unntak følger av bestemmelser 18.2, 18.3 og 18.4 nedenfor.

Oppføring av bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg tillates ikke på dyrket eller dyrkbar mark, eller i områder med produktiv skog eller myr, med mindre annet følger av jordloven.

Nye tiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som allé beplantning, tuntrær og andre karakteristiske enkelt trær, åkrer, slåtteenger, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier, tufter, andre spor etter eldre bosetning og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

18.1.2 Etablering av adkomst og avkjørsel

Nye adkomster og adkomst til nye eiendommer skal godkjennes av veieier.

18.1.3 Nedslagsfelt drikkevann³

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

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

Opplysning:

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

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med 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.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggeteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

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

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

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

22. Hensynsone infrastruktur

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

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

23. Båndleggingssoner

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

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 dekkes 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 kontraktssignering 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



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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tyttebærtråkket 16
1389 HEGGEDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Thordén Salvesen**Telefon:** 970 53 838
E-post: christian.thorden.salvesen@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre