

aktiv.



Heggeodden 18, 1389 HEGGEDAL

**Lys 3-roms i Heggedal sentrum.
Parkering, solrik uteplass, flott
utsikt mot Gjellumvannet, kort vei
til badebrygge & tog**



Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

Petter Mamen-Lund

Mobil 916 14 722

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

Aktiv Asker

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Omkostn.: Kr 122 600,-
Total ink omk.: Kr 4 972 600,-
Felleskostn.: Kr 1 250,-
Selger: Tandberg Eiendom AS

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1994
BRA-i/BRA Total 82/87 kvm
Tomtstr.: 1435.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 83
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1110250035

Lys 3-roms i Heggedal sentrum. Parkering, solrik uteplass, flott utsikt mot Gjellumvannet

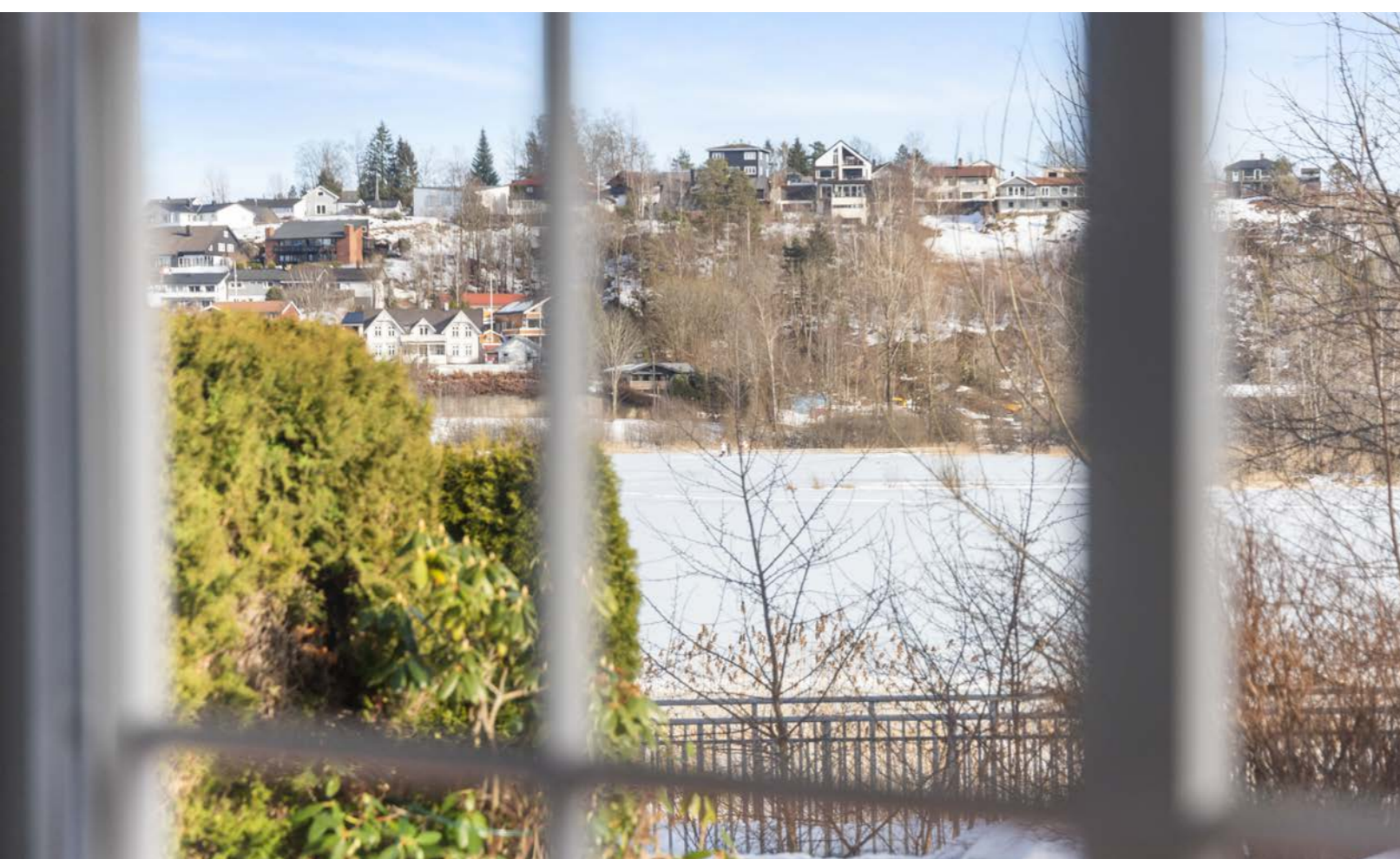
Romslig og lys 3-roms leilighet i en firemannsbolig, med solrik uteplass og flott utsikt mot Gjellumvannet i hjertet av Heggedal sentrum. Leiligheten har en attraktiv intern beliggenhet med kort gangavstand til badebrygge, strand, kollektivtransport og nærbutikker. Det er gode parkeringsmuligheter på sameiets tomt, og en utvendig sportsbod medfølger.

- Utvendig merket biloppstillingsplass
- Flott beliggenhet ved Gjellumvannet
- Enkel tilgang til badebrygge
- Nydelig utsikt
- Sentralt plassert i Asker
- Åpen og luftig planløsning
- Store vindusflater som slipper inn mye lys
- To romslige soverom
- Praktisk utvendig sportsbod
- Kort gangavstand til tog og buss
- Nærhet til dagligvarebutikker, kafeer og restauranter
- Kort vei til marka med tur- og skimuligheter

Velkommen til visning!

Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Nabolagsprofil	28
Forbrukerinformasjon	175
Budskjema	176









Her kan man nyte utsikten mot Gjellumvannet, med kort gangavstand til nærmeste badebrygge.



Badebryggen ligger i kort avstand fra leiligheten.



Gjellumvannet kan by på badestrand og badebrygge.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 87 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 82 m² Entrè, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig sportsbod

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

NB! Ved taksering og omsetning av boliger oppgis arealet uten desimaler. Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1435.8 m²

Tomtebeskrivelse

Ideell andel av fellestomt i Heggedal sentrum, flott beliggende ved Gjellumvannet. Tomten er pent opparbeidet med hekker og beplantning og tilbyr utsikt mot Gjellumvannet. I nærområdet finner du en felles gresslette, turstier og en badebrygge.

Beliggenhet

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

Leiligheten ligger i umiddelbar nærhet til både marka og Gjellumvannet. Gjellumvannet kan by på badestrand, badebrygge, fiskemuligheter og skøytemuligheter på vinterstid. Heggedal har for øvrig et aktivt idrettsmiljø med egen idrettsklubb som drives av lokale ildsjeler. GUI sportsklubb (tidligere Heggedal IL og VUL) tilbyr blant annet fotball, langrenn, allidrett, friidrett, trim og trening. Grusbanen blir preppet for skøytebane på vinteren. Det er også kun en kort kjøretur til Gjellum Idrettsanlegg. Gjellum idrettsanlegg har eget klubbhus/grendehus, kunstgressbane, ballbinge og grusbane. I Heggedal er Transmatorn sykkelpark blitt et samlingspunkt for store og små sykkelinteresserte i hele kommunen. I nærheten ligger også den nye tufteparken og volleyballbane.

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

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består av bolig- og leilighetsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

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

Offentlig kommunikasjon

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

Bygningssakkyndig

Asker Bygg og Eiendom AS

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligkompleks med 4 enheter. Eierseksjonen ligger i u.etg (bakkeplan) Oppført med støpt såle på mark. Grunnmur i betong. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Utvendig bodareal.

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. For øvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. (Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

Vegger: Folierte sponplater og fliser på bad.

(ubehandlet gipsplater på bod)

Himling: Folierte sponplater (tak-ess)

Gulv: Laminat, fliser på bad og i entrè, vinyl på bod

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

kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Innhold

Entrè, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en utvendig sportsbod.

Standard

Entrè

Leiligheten ligger i byggets underetasje og inngangspartiet har takoverbygg. Entréen er romslig, med flislagt gulv og gulvvarme, mens gangen har 1-stavs laminat. Det er plass til oppbevaringsmøbler, og gangen gir tilgang til en praktisk innvendig bod.

Stue

Stuen er lys og luftig, med 1-stavs laminatgulv og lyse vegger. Store vindusflater gir gode lysforhold og utsikt mot Gjellumvannet. Rommet har plass til en romslig spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet samt en sofagruppe med mediamøbler i enden av stuen. Fra stuen er det utgang til en østvendt uteplass med tilgang til sameiets fellesområder. Uteplassen er flislagt og strekker seg delvis rundt leiligheten, frem til inngangspartiet. Her kan man nyte utsikten mot Gjellumvannet, med kort gangavstand til nærmeste badebrygge.

Kjøkken

Kjøkkenet er åpent mot stuen som skapet et sosialt allrom. Innredningen er plassert langs to vegger og har hvite, slette fronter og en laminert benkeplate. Integreerte hvitevarer inkluderer komfyr, oppvaskmaskin samt kombinert kjøleskap og fryser, noe som gir et funksjonelt og stilrent uttrykk.

Bad

Badet ligger praktisk til i gangen og har fliser, gulvvarme og innfelte downlights i taket. Innredningen er plassbygd med flislagt benk og innmurt badekar som også fungerer som dusj, avskjermet med glassbyggerstein. Badet har også vegghengt toalett.

Soverom

Leiligheten har to soverom, begge med laminatgulv, lyse vegger og gode møbleringsmuligheter. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med nattbord og er utstyrt med garderobeskap. Det andre soverommet er noe mindre og passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det satt inn en romslig skyvedørsgarderobe for optimal oppbevaring.

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

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

Bad Overflate gulv

Bom (hulrom) er ansett som avvik ihht NS

3600:2018.

Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon og forventet tid for utskiftning er oppnådd.

Alder og slitasje.

Ikke tilgjengelig /vanskelig tilgjengelig sluk (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

Andre rom

Noe svelling i enkelte laminatgulv. Eldre vinylbelegg på bod.

Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Merket utvendig biloppstillingsplass foran den utvendige boden på sameiets fellesareal.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Radonmåling

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

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Varmekabler på bad og entrè.

Elektriske panelovner

Info strømforbruk

Meglerforetaket er ikke oppgitt strømforbruket for leiligheten.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre

enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 850 000

Kommunale avgifter

Kr 10 263

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 1 279 635

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 118 540

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

82/330

Felleskostnader inkluderer

Sameiet står for forsikring, renovasjon og lett fellesområdevedlikehold.

De enkelte i fellesskap med de andre sameierne er ansvarlige for snømåking på sameiets adkomstveier. Seksjonseier dekker selv vann og kloakk.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1250

Kommentar fellesgjeld

Det er ikke lån registrert på selskapet.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Heggeodden 14-20

Organisasjonsnummer

929642864

Om sameiet

Sameiet er enkelt organisert og felleskostnadene dekker kun drift og vedlikehold av sameiets fellesområder. Øvrige kostnader til bolig og vedlikehold dekkes av den enkelte eier. Arturas Kveselis fører regnskapet for sameiet. Sameiet har ikke leid inn egen forretningsfører. Forretningsadresse for sameiet er Tandberg Eiendom AS. Styret skal til enhver tid bestå av 1 representant for hver seksjon (fire seksjoner). Styreleder velges særskilt. Ta kontakt med megler ved spørsmål.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke lån registrert på selskapet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 83, seksjonsnummer 4 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:

3203/79/83/4:

05.12.1960 - Dokumentnr: 6015 - Bestemmelse om veg

Best. med bnr:48 og bnr.83.

Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:83

Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 962114 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:39

Rettighetshaver: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:127

Bestemmelse om pumpekum

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.1994 - Dokumentnr: 10014 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 82/330

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest som omhandler

4-mannsbolig med garasje og bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.10.1994.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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

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

Reguleringsplaner
Id 0220171J
Navn Heggedal Sentrum
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 16.02.2010
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser_Heggedal_sentrum.pdf

Adgang til utleie

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

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

Legalpant

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

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

121 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

122 600 (Omkostninger totalt)

133 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

4 972 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 122 600

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

0,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 500 Kommunale opplysninger

4 000 Kveldsfoto

16 900 Markedspakke 1

7 500 Oppgjørsvederlag

14 900 Tilretteleggingsgebyr

3 500 Visninger/overtakelse per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Oppdragsansvarlig

Petter Mamen-Lund

Daglig leder / Partner/ Eiendomsmegler MNEF

petter.mamen-lund@aktiv.no

Tlf: 916 14 722

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS,

Bankveien 11

1383 ASKER

Tlf: 669 01 500

Salgsoppgavedato

26.03.2025

Nabolagsprofil

Heggeodden 18 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Heggedal sentrum Linje 285, 286, 296	0 min	🚶	0 km
Heggedal stasjon Linje L1	7 min	🚶	0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	32 min	🚆	29.5 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min	🚆	

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 495 elever, 24 klasser	15 min	🚶	1.1 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 14 klasser	5 min	🚶	0.4 km
Asker videregående skole 486 elever	9 min	🚶	6.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	11 min	🚶	7 km

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



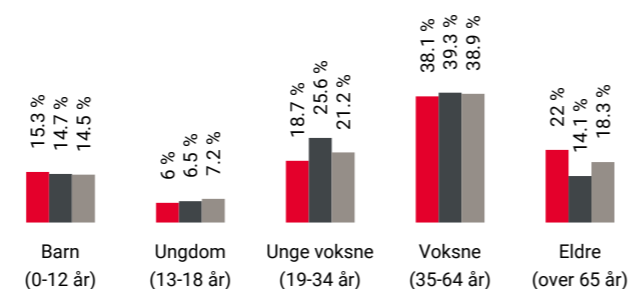
Sitat fra en lokalkjent

🔒 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

📖 **Kvalitet på skolene**
Bra 70/100

🏠 **Naboskapet**
Høflige 66/100

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

Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 95 barn	10 min	🚶	0.7 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ... 72 barn	10 min	🚶	0.8 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	16 min	🚶	1.2 km

Dagligvare

Kiwi Heggedal	2 min	🚶	
Coop Extra Heggedal PostNord	15 min	🚶	1.2 km

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚆 Tog

🧑 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

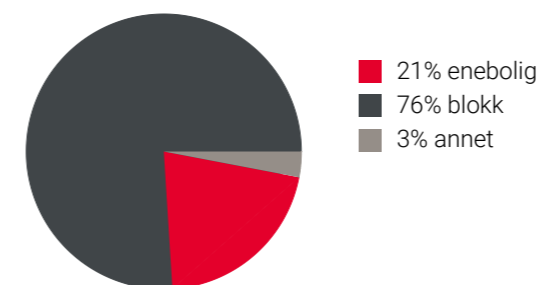
🔔 **Støynivået**
Lite støynivå 84/100

🚲 **Trygghet der barna ferdes**
Trygge 82/100

Sport

🏊 Heggedal idrettshall Aktivitetshall	6 min	🚶	0.4 km
🏐 Kloppedalen sandvolleyballbane Sandvolleyball	7 min	🚶	0.5 km
🏊 Feel24 Heggedal	2 min	🚶	
🏊 Actic Slemmestad	7 min	🚶	

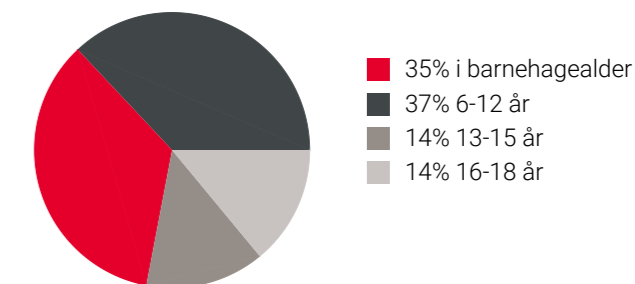
Boligmasse



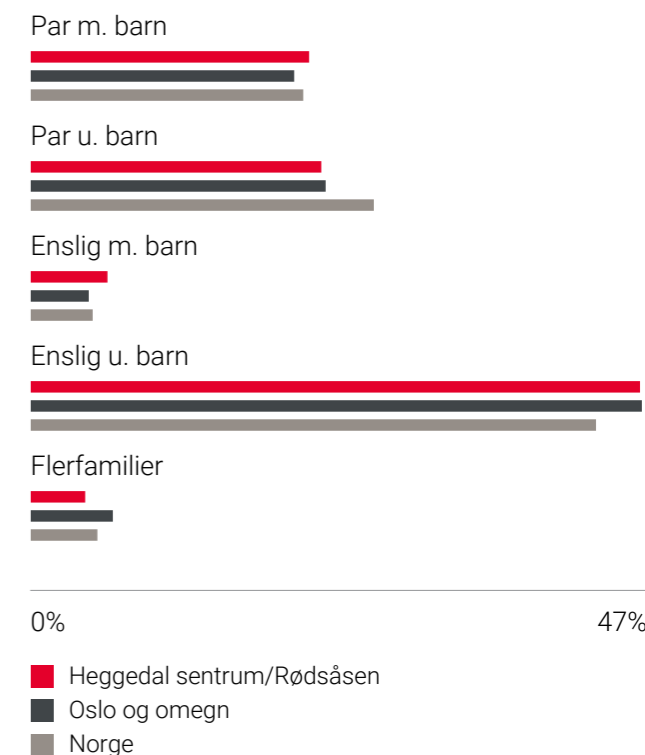
Varer/Tjenester

📦 Rortunet Senter	9 min	🚶
📦 Vitusapotek Heggedal	1 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

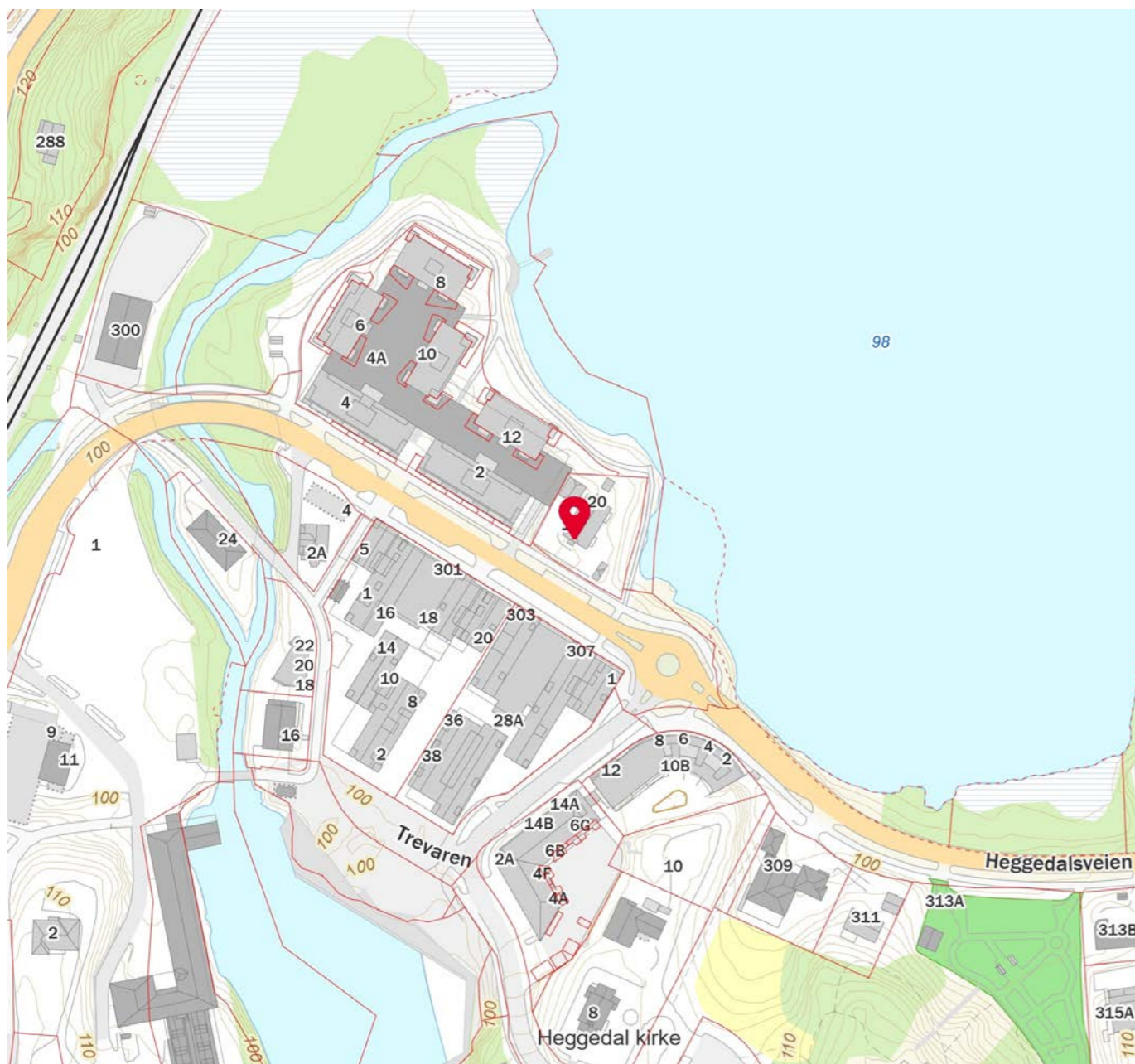
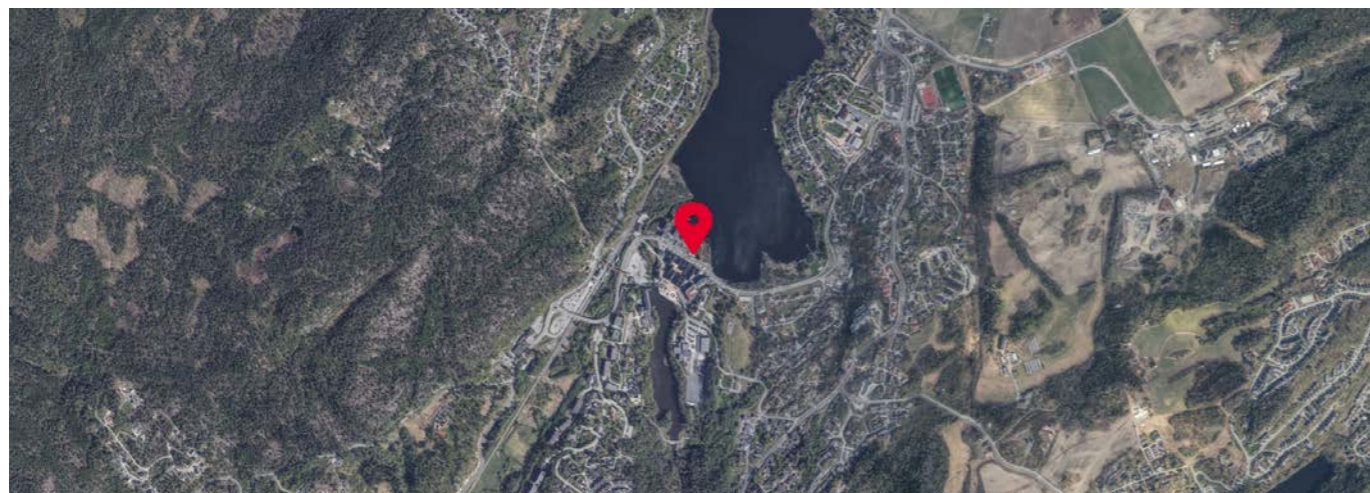


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Leilighet (4-m bolig)
Heggeodden 18
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Geir A.B. Randen
Dato: 26/02/2025

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

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

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata: Gnr:79, Bnr: 83

Hjemmelshaver: Tandberg Eiendom AS

Seksjonsnummer: 4

Festenummer:

Andelsnummer:

Byggeår: 1994

Tomt: Felles 1435 m²

Kommune: Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver: Hjemmelshaver

Befaringsdato: 06.02.2025

Fuktmåler benyttet: Protimeter MMS 3

Vann: Kommunal

Avløp: Kommunal

Adkomst: Privat stikkvei fra kommunal vei

OM TOMTEN:

Leiligheten har fin beliggenhet i Heggedal sentrum, med umiddelbar nærhet til butikker, cafe, turområder og togstasjon.

OM BYGGEMETODEN:

Boligkompleks med 4 enheter. Eierseksjonen ligger i u.etg (bakkeplan) Oppført med støpt såle på mark. Grunnmur i betong. Reisverk i tre med liggende kledning, antatt isolert etter eldre krav. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein. Utvendig bodareal.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med normal slitasje ihht alder. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.
(Husk at slitasje er en subjektiv mening, man bør selv gjøre grundige undersøkelser/vurderinger ved visning)

ANNET:
OPPVARMING:
 Varmekabler på bad og entrè.
 Elektriske panelovner

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsinformasjon er innhentet fra PropCloud.no. Megleropplysninger, tegninger el. kommunale dokumenter er ikke mottatt.

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

VEGGER:
 Folierte sponplater og fliser på bad. (ubehandlet gipsplater på bod)
HIMLING:
 Folierte sponplater (tak-ess)
GULV:
 Laminat, fliser på bad og i entrè, vinyl på bod

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

-

FELLESKOSTNADER:

Se megleropplysninger

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

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

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
U.etg	82				78	4
SUM BYGNING	82				78	4
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Utvendig sportsbod		5				
SUM BYGNING		5				
SUM BRA	5					

BRA-i:

Entrè, bod, bad, 2 soverom, stue og kjøkken

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

Arealmåling er utført med laser. Kontrollmålt i ArchiCad 26.

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.

Ifølge eier er det avsatt 1 biloppstillingsplass på felles tomt. Eget bodareal i felles uthus med god lagringsplass.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

- Felles bygningsdeler og fellesarealer er ikke vurdert.
- Brann-/lydskille mellom boenheter er ikke mulig å vurdere uten destruktive inngrep, og er antatt utført etter eldre forskriftskrav.
- Det mangler snøfanger på takflaten.
- *Manglede snøfanger på tak ihht. NS 3600:2018 og Byggforsk detaljblad 525.931. (Dette er at avvik som ikke MÅ utbedres, men eier av bygg har ansvar for å sikre vei, fortau og utearealer, områder rundt byggverket hvor personer kan oppholde seg eller barn kan leke, og arealer, balkonger og terrasser som ikke er avsperrert.)
- Det ble hullborret i vegg mot terreng og fuktmålt i tresvill uten funn av forhøyede fuktverdier. Man skal være klar over at forventet levetid for fuktsikring/drenering har passert. Det ble påvist plast i utlektet vegg mot terreng. Dette er ansett som en risikokonstruksjon da det er fare for at fukt blir stengt inne mellom grunnmur og tettesjikt, som kan føre til fukt og råteskader.

*Vedtekter/bestemmelser bør gjennomgås for å avklare hvilke ansvarsområder ang. vedlikehold/utbedringer som tilfaller eier av leiligheten.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i grålysningen/dagslys. Det var overskyet ca. -10 grader Celsius. Det var snø på tak og bakkeplan som kan forhindre enkelte undersøkelser/målinger. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv. Inspeksjonen er foretatt på synlige deler. (konstruksjoner)

ANDRE MERKNADER:

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert, merker etter husdyr, barn etc. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.

- Dette er en eldre leilighet som har behov for noe modernisering.
- Det er foretatt maling av enkelte overflater i etterkant av befaringen. (Vegger, listverk. etc.)

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lars Petter Heinegaard

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Geir A.B. Randen

Takstmann og tømrer

26/02/2025

Geir A.B. Randen

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

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad av ukjent alder.

Flislagte vegger, glassbyggerstein mot dusjsone, trepanel i himling

Plassbygd innredning med flislagt benk med vask og ett-greps armatur

Innmurt badekar med dusjløsning

Vegghengt WC

Mekanisk avtrekksvifte.

Merknader: Normal bruksslitasje

TG 2:

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagte gulv med varmekabler.

Merknader: -Det er målt fall på gulv med laser. Høydeforskjell mellom topp flis ved terskel og topp flis ved badekar er 14 mm. Det er ikke mulig å måle fall inn til sluket da dette ikke er tilgjengelig. Hovedgulvet er tilnærmet flatt.

-Det er påvist hulrom under flere fliser. Stedvis så kan fliser virke løse med sitter sammen grunnet fugemassen. Fliser med hulrom kan lettere sprekke/knuse og enkelte kan etterhvert løsne.

Man må påregne kostnader for en evt utbedring av dette

TG 2:

Bom (hulrom) er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ukjent

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

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

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

Merknader: -Det er foretatt hullboring i tilstøtende vegg mot innebygd WC. Våtzone i dusj er ikke tilgjengelig grunnet konstruksjonsmessige årsaker.

-Det ble ikke funnet fukt i vegg ved hullboring og måling i bunnsvill.

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

Forventet tid for utskiftning av membran er 20 år.

TG 2:

Membran mangler dokumentasjon og forventet tid for utskiftning er oppnådd.

Alder og slitasje.

Ikke tilgjengelig /vanskelig tilgjengelig sluk (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

2. Kjøkken**TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra byggeår

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.

Slette fronter. Benkeplate i laminert spon med keramisk platetopp og nedfelt vask. Ventilator med direkte avkast. Integrerte hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin, kombi kjøle-/fryseskap. Komfyrvakt

Merknader: Kjøkkenet med normal bruksslitasje.

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

Det er stedvis malt strietapet, men hovedsaklig folierte plater vegger og himling. Laminat på gulv. Bod med eldre vinylbelegg.

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

TG 2:

Svelling i enkelte laminatgulv. Eldre vinylbelegg på bod.

4. Vinduer og ytterdører**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedører med karmen i tre og isolerglass fra byggeår
Ytterdør med glassfelt av eldre dato.

Merknader: -Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer slipper ut mer varme enn nye vinduer.
Det gjøres oppmerksom på at gummipakninger rundt glasset på eldre vinduer stivner over tid, dette kan medføre en svekkelse av isolasjonsevnen til vinduene.
-Enkelte innerdører har behov for justering 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 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

TG 2:
Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning nærmer seg.
*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Flislagt uteområde med utgang fra stuen. Størrelse og fullstendig vurdering kan ikke måles/sjekkes grunnet snø.

Merknader: Det er påvist skader i fliser på synlige deler, med telehiv og sprekk i fliser. Utbedring må påregnes.

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 ikke til sluk, se under.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sistene.
Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i kobber, avløpsrør i plast.

Merknader: -Det er kun foretatt en enkel visuell sjekk av vann og avløp.
-Stoppekran på bod. Testet OK!
-Stakeluke er ikke påvist. Avvik ihht TEK. "Ref- Rørhåndboka pkt. 312.41: Stakerør (eller tilsv.) skal plasseres lett tilgjengelig. Det skal være stakemulighet på opplegg ved overgang fra liggende til stående ledning. Det skal være stakemulighet på opplegg over øverste vannlås.

-Eldre tegn til lekkasje til avløp under vask på bad (inntørket skjolder på hylleplate)

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år
*Undertegnede innehar ikke spisskompetanse på området. For utvidet kontroll/sjekk av vann og avløp bør man kontakte et ansvarlig VVS foretak.

Antatt forventet levetid for vannrør er ca. 100 år
Antatt forventet levetid for avløpsrør er ca. 50 år

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

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

VV-bereder fra cTc Ferro Fil, 194 liter, montert i boden. Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil.
*For ytterligere sikkerhet kan man vurdere å ettermontere lekkasjvarsler med automatisk stoppventil.

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

TG 2:
Settes da forventet levetid er oppnådd

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger på stue/kjøkken, samt spalventiler i vinduer og mekanisk avtrekksvifte montert i boden, som håndterer avtrekk fra bod og bad.

Merknader: -Ventilering av boligen er etter datidens krav ved oppføringstidspunktet. Man må aktivt bruke ventiler og åpningsbare vinduer for ventilering/utskiftning av luft.

*Det anbefales montering av klaffeventiler i yttervegger evt, miniventilasjon for utbedring av inneklimate/ventilasjon.
*Det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
*Mekanisk avtrekk: Frisk luft dras inn gjennom friskluftventiler i vegg eller spalventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i høyt energitap, da slike anlegg ikke har noen form av varmegjenvinning.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap er tette.

Sikringskap med automatsikringer plassert i entrè. Kursfortegnelse og sikringer stemmer overens.

Merknader: -Det foreligger lite opplysninger rundt el-anlegget da oppdragsgiver ikke har bebobb leiligheten. (utleieobjekt)
-Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll.
-Samsvarserklæringer er ikke fremvist.

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

Vær oppmerksom på:

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Tilleggsopplysninger:

-Det foreligger lite opplysninger/informasjon da dette har vært et utleie objekt.
-Tegninger er ikke fremlagt. Endringer /avvik er ikke mulig å bedømme.

*Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Sprekk i flis er ansett som avvik ihht NS 3600:2018

1.1.2 Bad Overflate gulv

Bom (hulrom) er ansett som avvik ihht NS 3600:2018.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membran mangler dokumentasjon og forventet tid for utskiftning er oppnådd.
Alder og slitasje.

Ikke tilgjengelig /vanskelig tilgjengelig sluk (ansett som avvik ihht NS 3600:2018)

3.1 Andre rom

Noe svelling i enkelte laminatgulv. Eldre vinylbelegg på bod.

4.1 Vinduer og ytterdører

Settes på bakgrunn av alder og slitasje. Mer enn halvparten av forventet tid for utskiftning nærmer seg.

*Vinduene er likevel funksjonelle og kan ha flere år igjen med god funksjon.

6.2 Varmtvannsbereder

Settes da forventet levetid er oppnådd

Takstmannens vurdering ved TG3:

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 79, Bruksnummer 83, Seksjonsnummer 4 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 03.03.2025 kl. 09.51
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 03.03.2025 kl. 09.49

Adresse (r) :

Gateadresse: **Heggeodden 18**
Gatenr: **1425**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/1419976-1/200 27.11.2019 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
21:00

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Annet
Tandberg Eiendom AS
ORG.NR: 955 287 614
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1960/6015-1/100 05.12.1960 **BESTEMMELSE OM VEG**
Best. med bnr:48 og bnr.83.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 83

2016/962114-1/200 20.10.2016 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 39
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 127
Bestemmelse om pumpekum
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/261808-1/200 08.03.2022 **PANTEDOKUMENT**
21:00
Beløp: NOK 500 000 000

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 03.03.2025 09:51 - Sist oppdatert 03.03.2025 09:49
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1994/10014-1/100 02.05.1994	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 82/330
1997/2499-1/100 27.01.1997	MÅLEBREV GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
1997/2500-1/100 27.01.1997	REGISTRERING AV GRUNN Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 622
2020/901949-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 83 FNR: 0 SNR: 4
2024/98500-1/200 01.01.2024 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING Tidligere: KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 83 FNR: 0 SNR: 4

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00007979	06.02.2025	1110250035

Om dokumentet

Ident
1994/10014/100

Lenke til bestilt dokument er tilgjengelig i tre måneder fra bestillingen ble godkjent.

Har du mottatt feil dokument?

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

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

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

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

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



Doknr. 10014 Tinglyst: 02.05.1994 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i teitene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring¹⁾ om tinglysning av oppdeling i eierseksjoner

Dbnr. 10014

Reg. 2 MAI 1994

1. Eiendommen(e)		Asker og Østrem herredsstift		
Kommunenr. Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	
0220 ASKER KOMMUNE	79	83		

2. Hjemmelshaver(e)		Ideell andel ³⁾
Fødselsnr./Foretaksnr. Navn		
171261 FRANK J. JOHANNESSEN		1/2
231163 LIV ASTRID JOHANNESSEN		1/2

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste														
S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	83/330	11			21			31			41		
2	B	83/330	12			22			32			42		
3	B	82/330	13			23			33			43		
4	B	82/330	14			24			34			44		
5			15			25			35			45		
6			16			26			36			46		
7			17			27			37			47		
8			18			28			38			48		
9			19			29			39			49		
10			20			30			40			50		
Sum tellere:						= nevner:								

7. Underskrifter

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Frank J. Johannesen FRANK J. JOHANNESSEN
Liv-Astrid Johannesen LIV-ASTRID JOHANNESSEN
Asker 22.4.94

Noter:

- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasje/seksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
- Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Pantrett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Pantrett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaidepartementet.

Undertegnede erklærer at

- seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3), eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).
- fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetenes areal, eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).
- seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

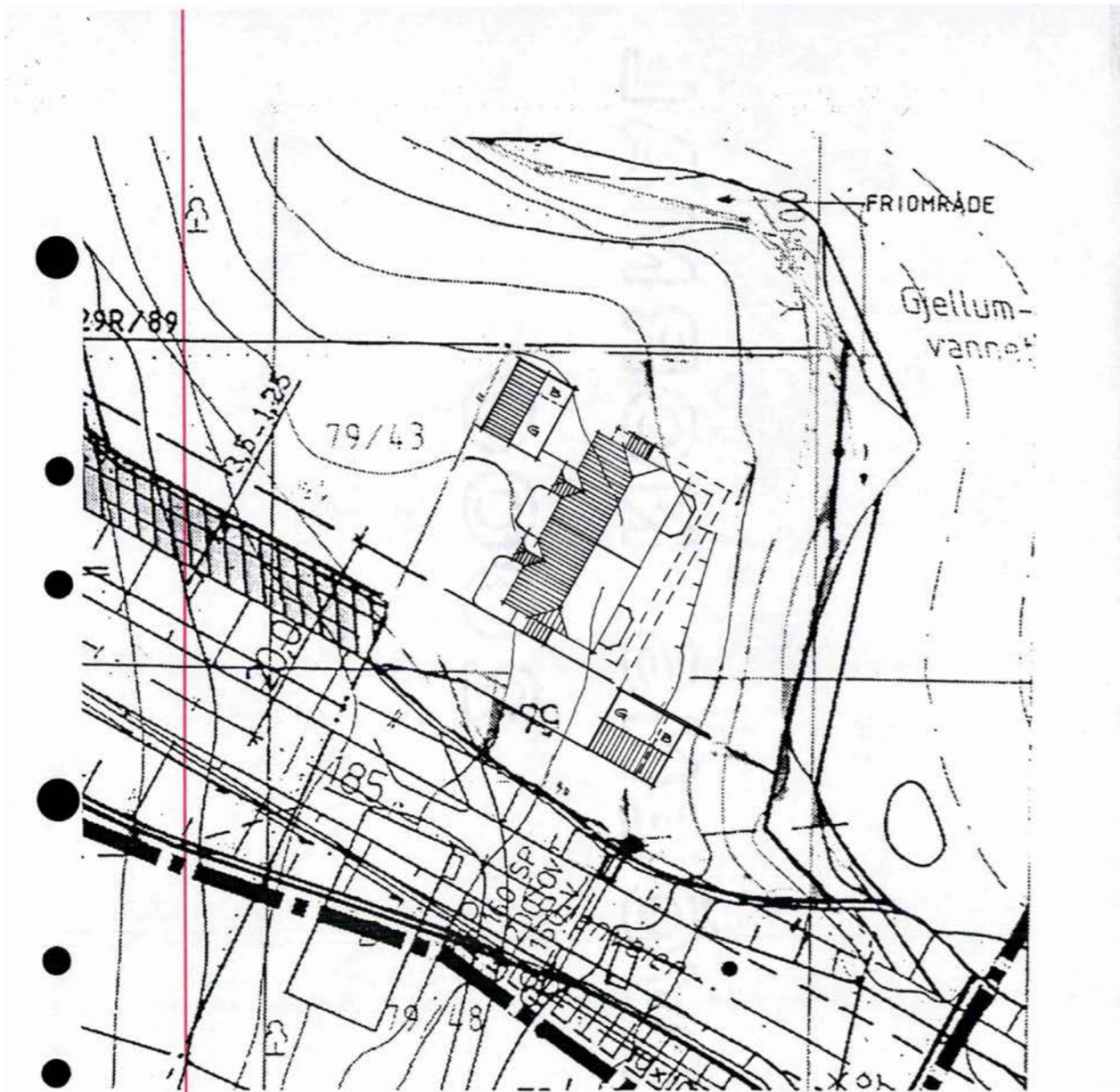
- Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
- Byggetillatelsen (pkt. 5f)
- Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
- Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter *Se side 1.*

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Noter:

- Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



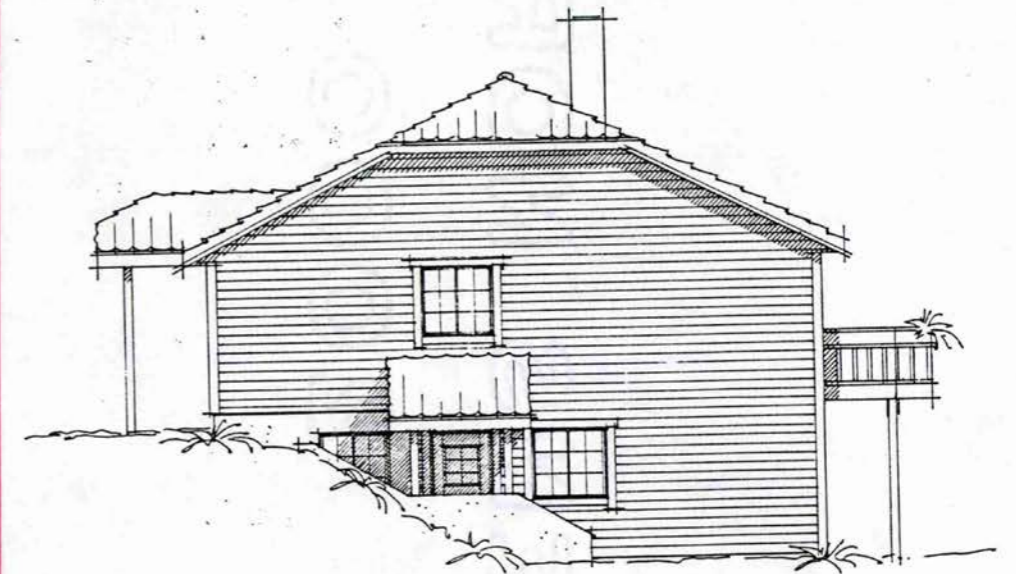
SITUASJONSKART

ODDEN I
G.NR 79 B.NR. 83

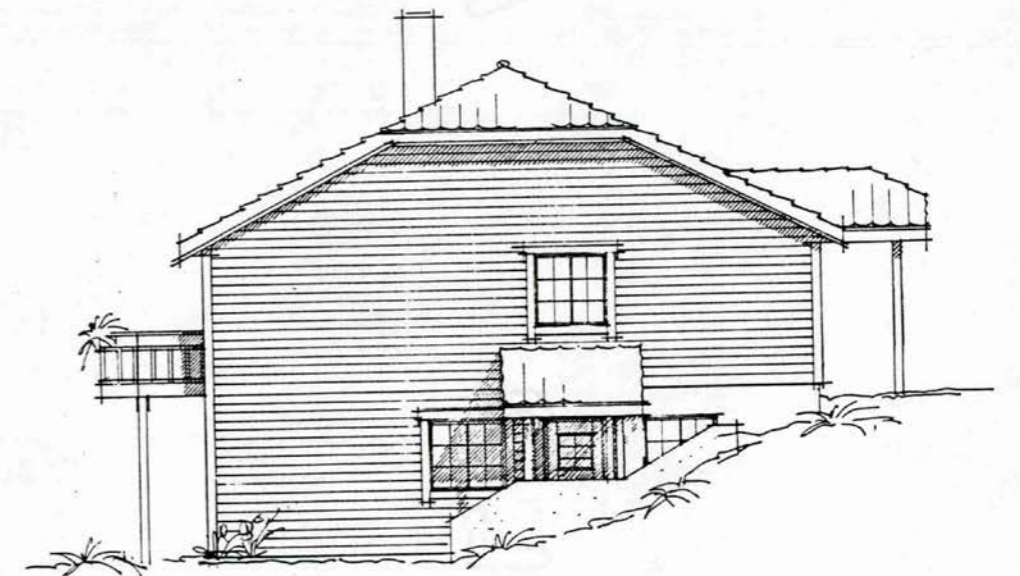
GJELLUMVANNET,
HEGGEDAL

Tr. heim, 07.04.94
T. Jensen

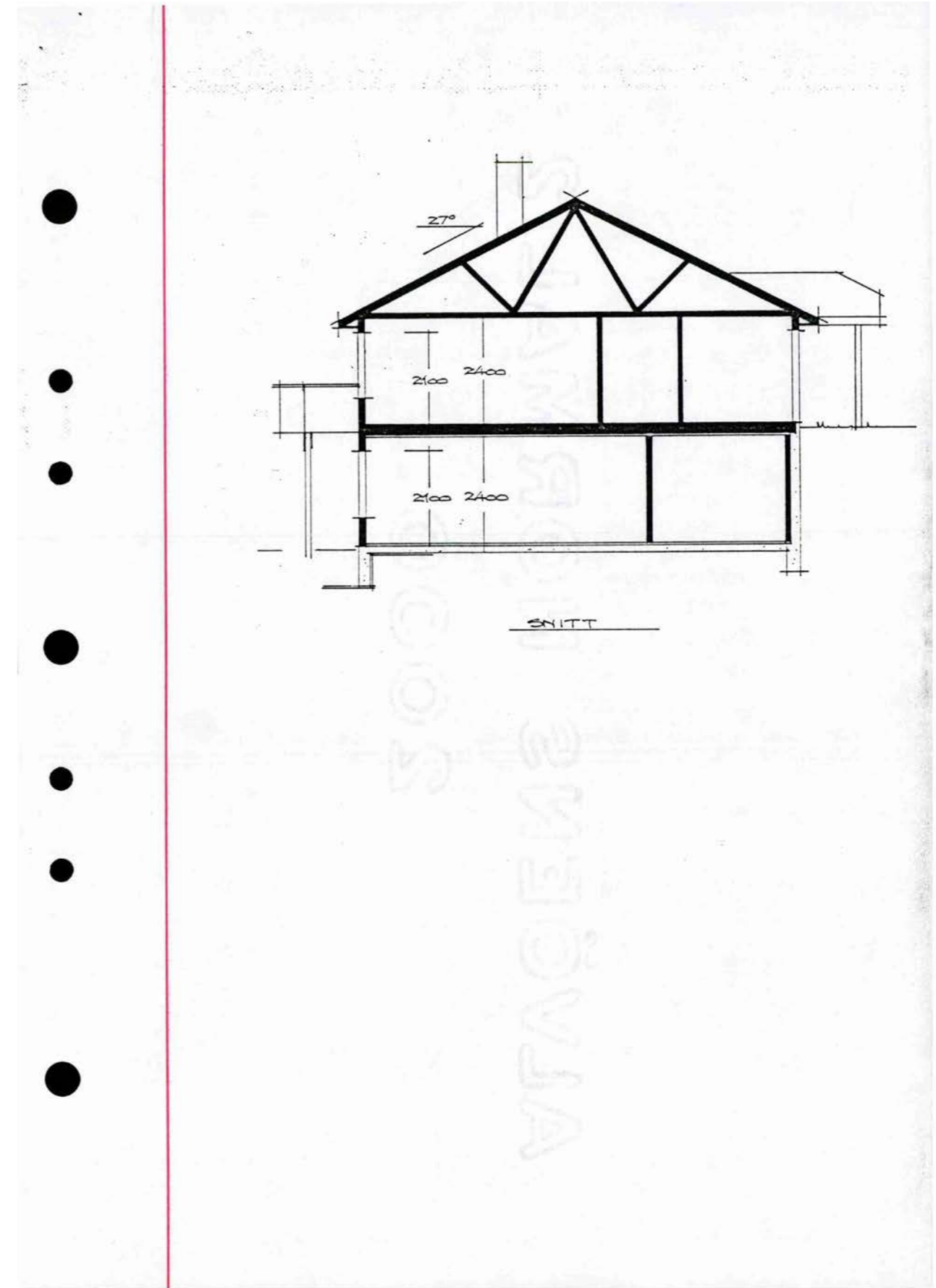
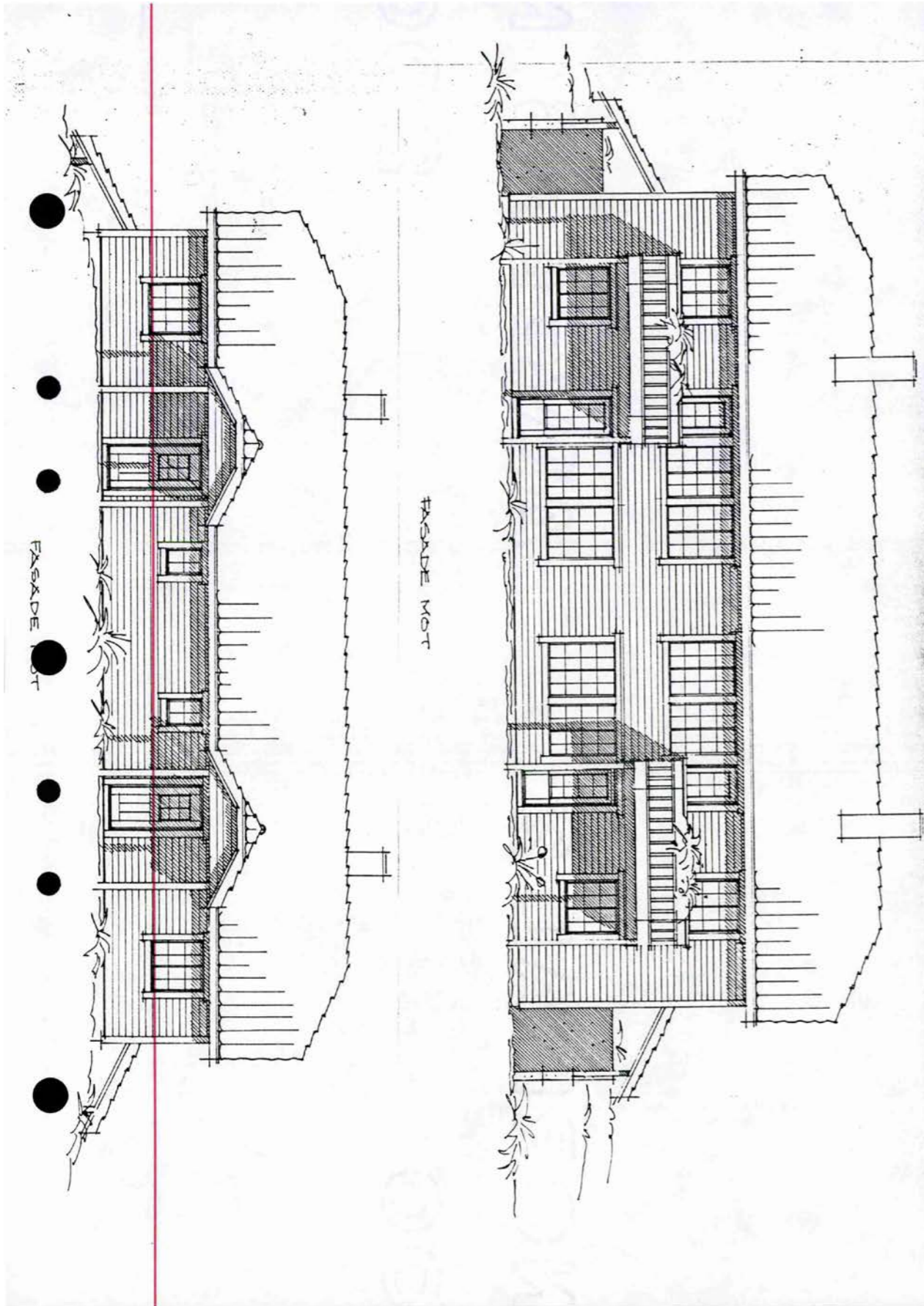
P.TRE EIENDOM AS

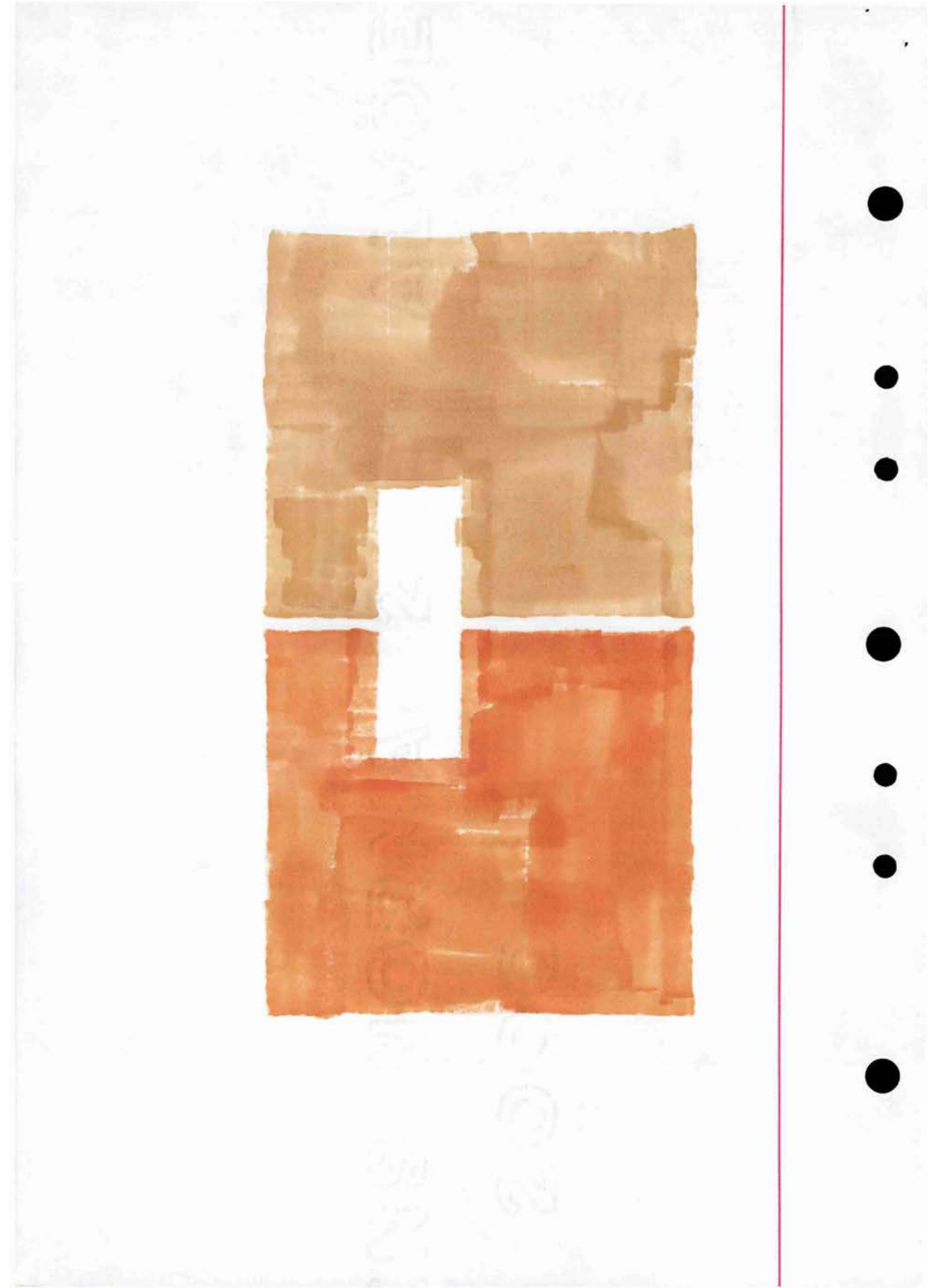
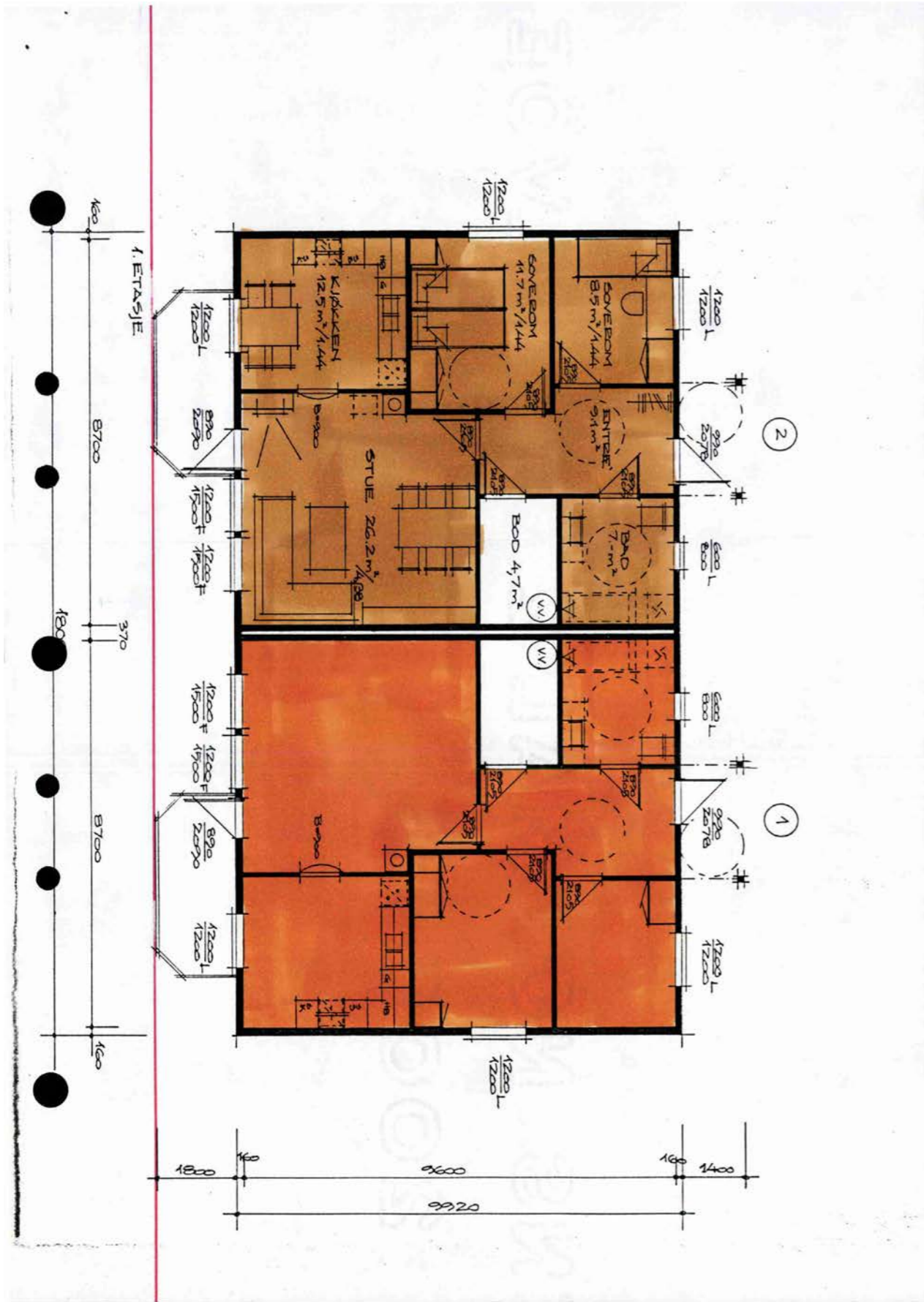


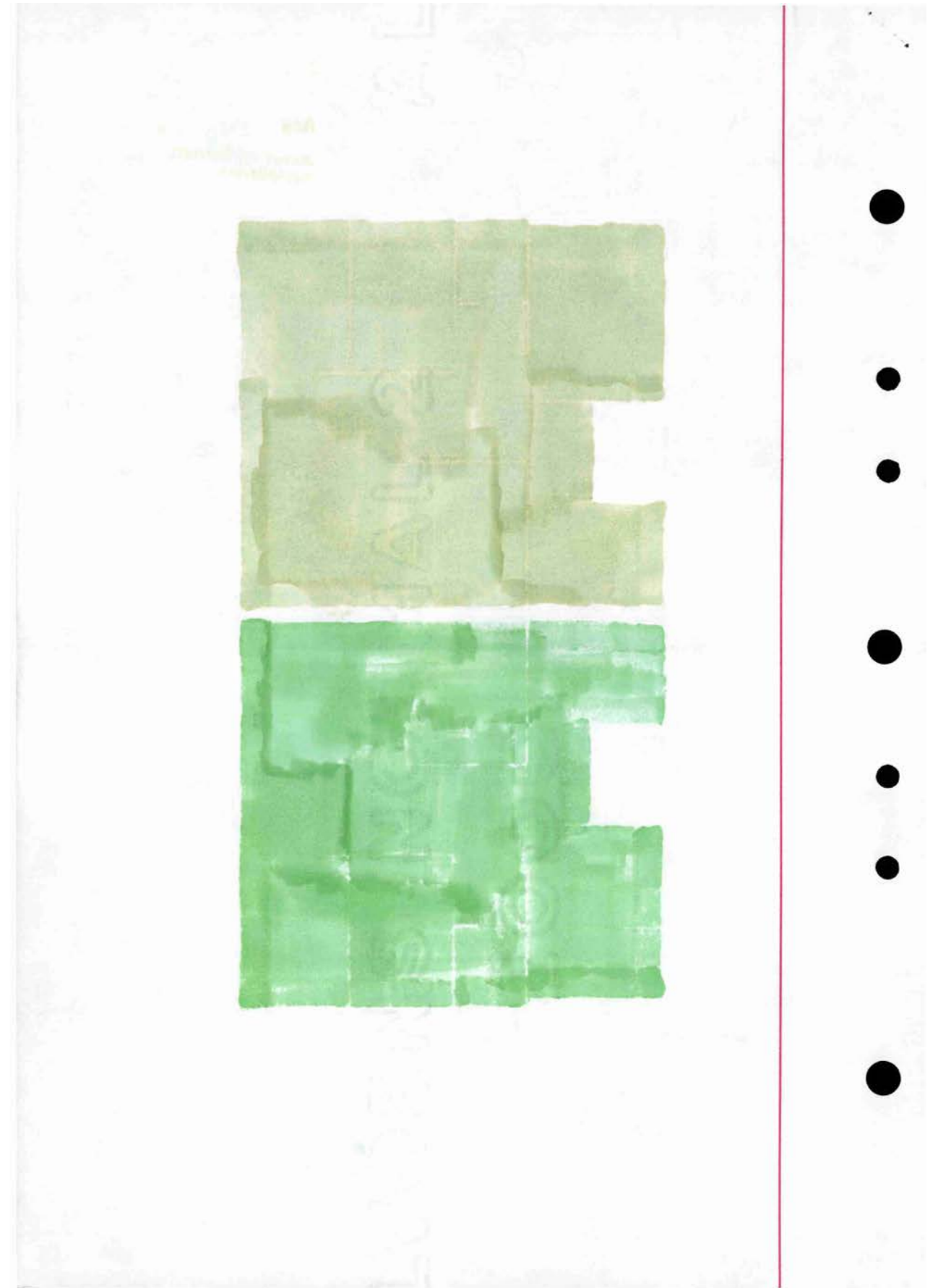
FASADE MOT

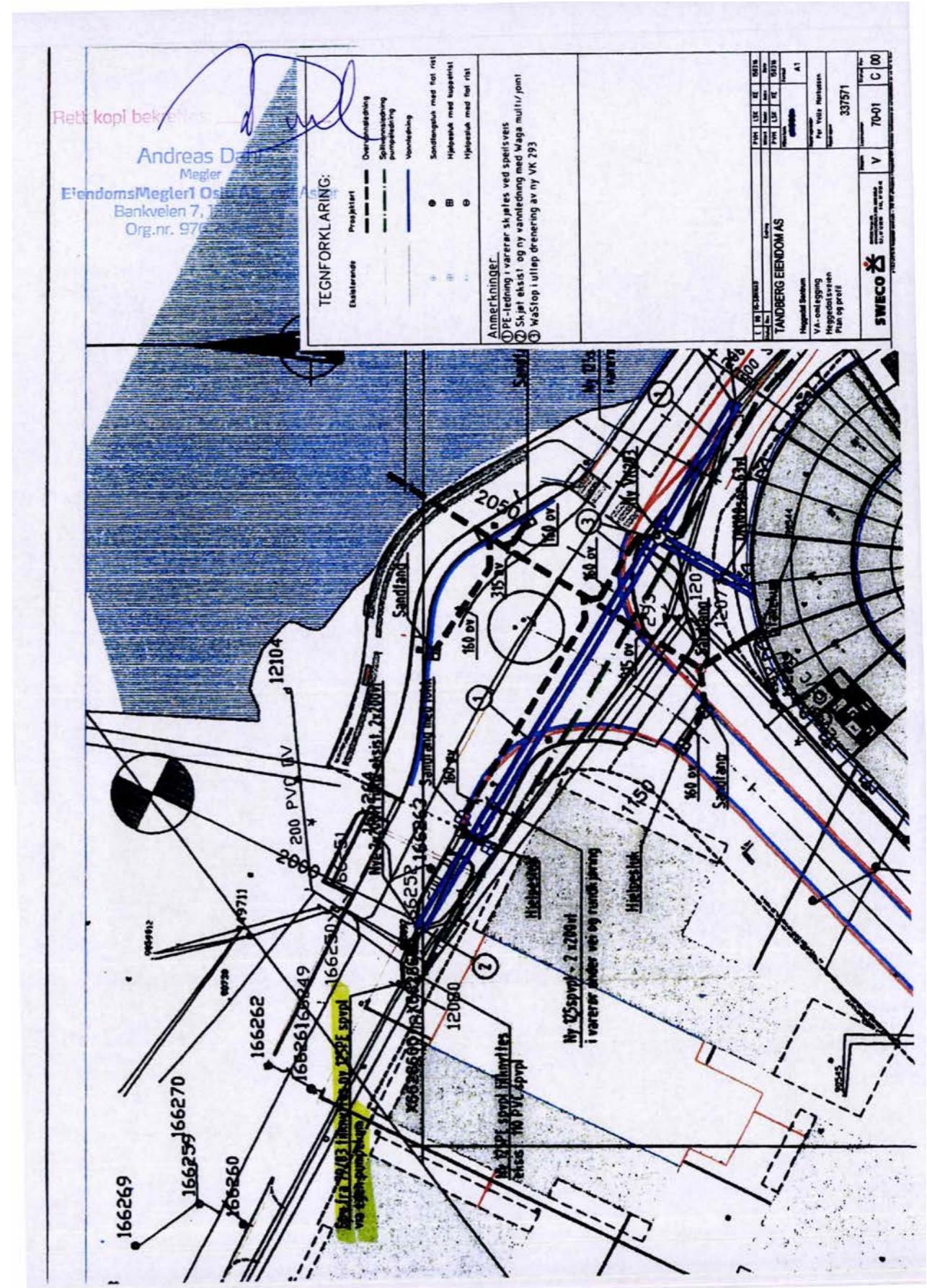
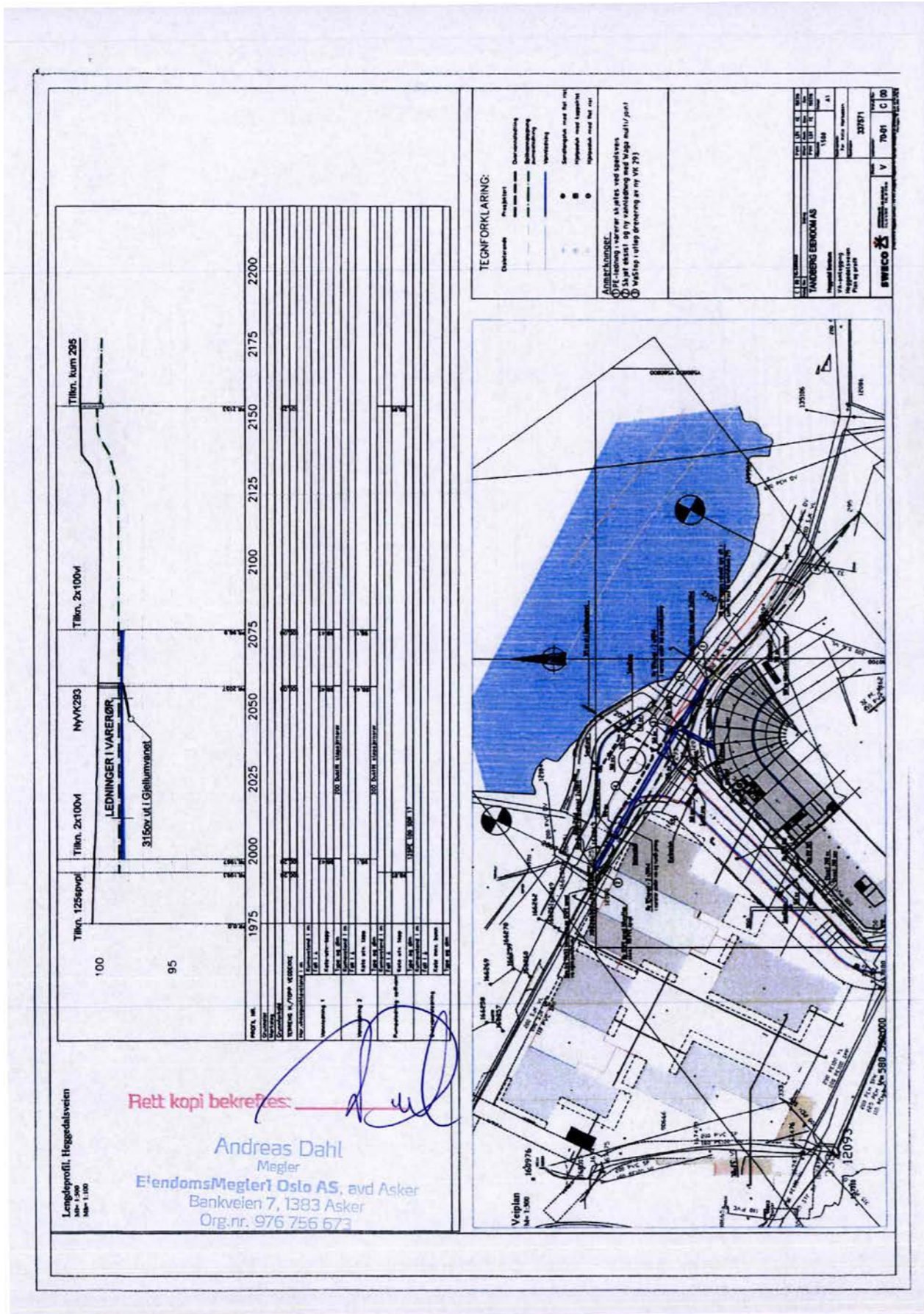


FASADE MOT









Stempelkrone kr. 600.-
pålagt originaldokumentet og kassert
den 5/12-1960
av Sørensen

Obnr. 6015
den 5/12 1960

S k j ø t e .

Undertegnede, A/S Heggedal Trevarefabrikk, skjeter og overdrar til fru Astrid Johannesen, født 2/4.1909 vår eiendom

Vollenveien 187, gnr. 79 bnr. 83, Heggedal i Asker.

Kjøpesummen kr. 60.000.00 - kroner seksti tusen o/loo - er avgjort på omforenet måte.

Forøvrig skjer skjøtning på følgende vilkår:

Det er enighet om at det skal være felles vei for den solgte parsell og hovedeiendommen gnr. 79 bnr. 48 i Heggedal. Eiendommen selges med de grenser som fremgår av målebrev. Det er enighet om en endring av dette, og denne forandring er senere tinglyst.

Heggedal, den 8. november 1960.



Lies Vilken Karl Pedersen

Det bevitnes herved at foranstående skjøte er undertegnet i vårt nærver og at underskriveren er over 21 år.

D.u.s.

V. Kaurberg, Sørensen Lindhaug

Vår ref: 1110250035
Asker, 11.02.2025

Megleropplysninger på Heggeodden 18 - gnr. 79, bnr. 83, snr. 4 i Asker kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Org.nummer
Tandberg Eiendom AS	Skovveien 11, 0257 Oslo	955 287 614

Under henvisning til eiendomsmeulingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på	Sameiet Heggeodden 14-20			
Styreleder	Navn Øistein Winje	Mobil 91519049	E-post. peiwin@me.com	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr. 79	Bnr. 83	Snr.	Kommune asker
Sameiets org.nr:	929 642 864		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei X		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei X	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr Gjensidige polise 80184616-011-00001.			
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei X		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Fellesareal				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei X		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Evt. vilkår for fremleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?		
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 Ingen					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr				
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?	
			Kr	Kr	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1250	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?			Dato 1/2.--2024
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:			Seksjonens renteutgifter kr:		

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Mangler data

13/2-2025

Sted, dato

Øistein Winje, sign

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post mathias.carlsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Asker



Mathias Carlsen
Kontorsjef/ Eiendomsmegler
mathias.carlsen@aktiv.no

Regnskap Heggeodden 14-20 2024

Beholdning 31.12.2023 **26 618,02 kr**

Dato	Inn på konto	Ut av konto	Forklarende tekst
16.01.24	750		Stein Sandanbråten
25.01.24	750		Arturas Kveselis
15.02.24	750		Stein Sandanbråten
25.02.24	750		Arturas Kveselis
15.03.24	750		Stein Sandanbråten
25.03.24	750		Arturas Kveselis
15.04.24	750		Stein Sandanbråten
25.04.24	750		Arturas Kveselis
26.04.24		4273	Asker Kommune
15.05.24	750		Stein Sandanbråten
25.05.24	750		Arturas Kveselis
17.06.24	750		Stein Sandanbråten
20.06.24	2533		Gjensidigestiftelsen
25.06.24	750		Arturas Kveselis
15.07.24		25258	Gjensidige Forsikring Asa
15.07.24	750		Stein Sandanbråten
23.07.24		4273	Asker Kommune
25.07.24	750		Arturas Kveselis
15.08.24	750		Stein Sandanbråten
25.08.24	750		Arturas Kveselis
16.09.24	750		Stein Sandanbråten
25.09.24	750		Arturas Kveselis
15.10.24	750		Stein Sandanbråten
16.10.24		4273	Asker Kommune
25.10.24	750		Arturas Kveselis
15.11.24	750		Stein Sandanbråten
25.11.24	750		Arturas Kveselis
16.12.24	750		Stein Sandanbråten
25.12.24	750		Arturas Kveselis
Total	20 533,00 kr	38 077,00 kr	

Beholdning 31.12.2024 **9 074,02 kr**

Regnskap 24

Inntekter	38533
utgifter	38077
overskudd	456

Tandberg skyldig pr. 31/12-202: 18.000

**Vedtekter
for
Sameiet Heggeodden 14-20**

§1 Formål

Sameie Heggeodden 14-20 ble opprettet 2. mai 1994 og består av 4 seksjoner på eiendommen Gnr. 79, bnr. 83 i Asker kommune. Disse vedtekter formål er og regulerer eierseksjonssameie

§2 Styre

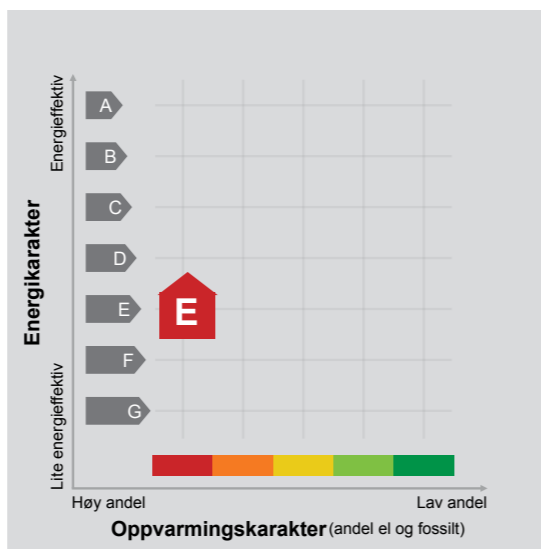
Syret skal til enhver tid bestå av 1 representant for hver seksjon. Styreleder velges særskilt. Sameiet tegnes av styret i fellesskap

§3 Lovverk som regulerer forholdet mellom sameierne

Sameiet er regulert av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Alle forhold av betydning for drift og vedlikehold reguleres etter denne lov

Disse vedtektene ble vedtatt i sameiemøte 8. juni 2022

Adresse	Heggeodden 18
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	83
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16230693
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-87245
Dato	04.03.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Følg med på energibruken i boligen

- Montere automatikk på utebelysning

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1994
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	82
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

U 9430192

Trykt på selvkopierende papir

Kommune Asker		Ferdigattest etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Anmelder (navn, adresse) P.Tre Eiendom A/S postboks 108 1380 Heggedal		Byggherre (navn, adresse) P.Tre Eiendom A/S postboks 108 1380 Heggedal	
Ferdigattest er gitt for			
Eiendom/byggested Vollenveien 187	Gnr. 79	Bnr. 83	Festenr. Seksjonsnr.
Spesifikasjon			
Søknadsdato 01.11.93	Arbeidets art Nybygg	Byggets art 4-mannsbolig m/garasje og bod	
Behandling/vedtak Bygningssjefen etter delegert myndighet.		Vedtaks dato 04.01.94	Saksnr. S9303146
<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksen- dring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p>Merknader</p> <p>./.. Ildsteder er ikke montert. Det henvises til vedlagte brev fra brannsjefen, datert 05.09.94.</p> <p>Det har ikke vært foretatt bygningskontroller ut over ferdig- befaring. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler.</p>			
Underskrift			
Sted Asker bygningsvesen,		Stempel/underskrift Asker Bygningsvesen e. fullm. <i>Randi Solberg</i> Randi Solberg	
Dato 13.10.94			
Kopi sendt til			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars- havende	Navn Stein Terje Tretli, c/o P.Tre Eiendom A/S,	Adresse postboks 108, 1380 Heggedal	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	
	Navn	Adresse	

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 83, Seksjonsnr 4	Kommune:	3203 Asker
Adresse:	Heggeodden 18, gatenr 1425	Grunnkrets:	1505 Heggedal sentrum
Veiadresse: (fra bruksenhet)	1389 Heggedal	Valgkrets:	6 Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	Kirkesogn:	1070302 Heggedal
		Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Seksjon 4	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	02.05.1994	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	82/330
Arealmerknad:				Areal felles tomt:	1 435,8 kvm

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

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforensing:
Ingen grunnforensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforensning 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	3203/79/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024	Mottaker	3203/79/83/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/4	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	3203/79/83/0/1	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/2	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/3	0,0
			Mottaker	3203/79/83/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Andre småhus m/3 boliger el fl									
Opplysninger om boliger/broksenheter:									
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC			
Heggeodden 18	Bolig	89,0	Kjøkken	3	1	1			
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	04.01.1994				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	358,0	Igangset.till.:	22.04.1994				
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:	Elektrisk, Annen oppvarming	BRA totalt:	358,0	Midl. brukstil.:					
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	13.10.1994				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	4				
Bygningsnr:	16230693			Antall etasjer:	2				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		179,0		179,0				
H01	2		179,0		179,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

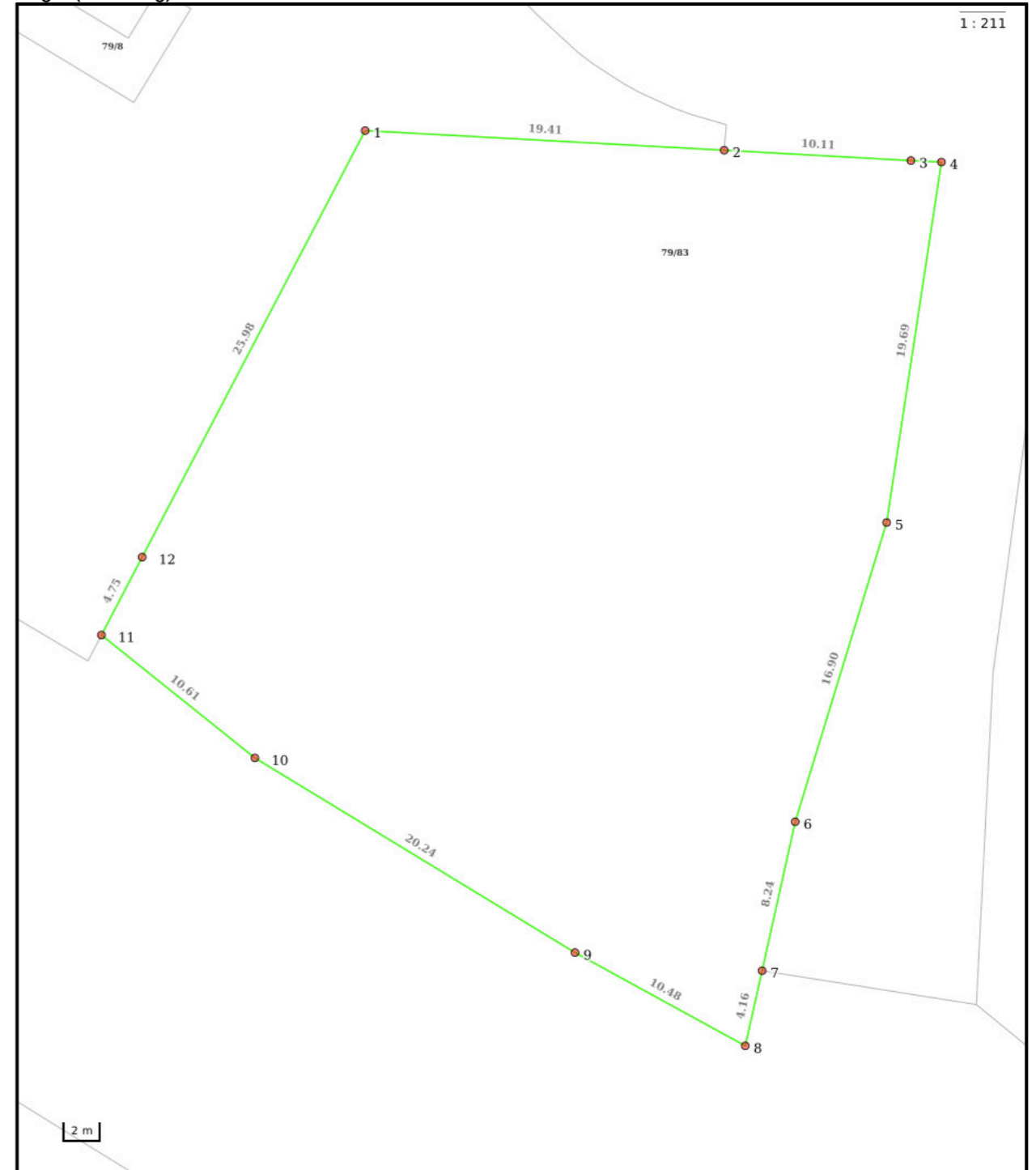
Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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: 1 435,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 658,81	580 619,08	19,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 659,51	580 638,48	10,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 659,87	580 648,58	1,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 659,93	580 650,23	19,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 640,28	580 649,04	16,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 623,74	580 645,59	8,24m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 615,57	580 644,53	4,16m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 628 611,45	580 643,99	10,48m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 628 615,63	580 634,38	20,24m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 628 624,54	580 616,21	10,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 628 630,40	580 607,36	4,75m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 628 634,79	580 609,17	25,98m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 06.02.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Heggeodden 18, 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 Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.areasplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf
Delarealer	<p>Delareal 96 m² Arealbruk Veg,Nåværende</p> <p>Delareal 752 m² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560_1</p> <p>Delareal 1 436 m² BestemmelseOmrådenavn #8 Nullvekst nord KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav</p>

Delareal	732 m ²
Arealbruk	Sentrumsformål, Nåværende
Delareal	608 m ²
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal	10 m ²
KPAngittHensyn	Bevaring naturmiljø
KPHensynsonenavn	H560_2
Delareal	96 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#7 Prio. vekstområde
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
Delareal	1 436 m ²
BestemmelseOmrådenavn	#1 Avvikssone støy
KPBestemmelseHjemmel	krav om reguleringsplan

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	0220171J
Navn	Heggedal Sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.02.2010
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14583/171J_Bestemmelser%20Heggedal%20sentrum.pdf
Delarealer	<p>Delareal 21 m² Formål Kjørevei</p> <p>Delareal 731 m² Formål Bolig/Forretning/Kontor Felt navn S3</p> <p>Delareal 75 m² Formål Annen veigrunn</p> <p>Delareal 608 m² Formål Boliger Felt navn Heggodden</p>

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no
	Dato: 06.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	83	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Heggeodden 18, 1389 HEGGEDAL						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

 Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no
	Dato: 06.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	79	Bnr:	83	Fnr:		Snr:	4
Adresse:	Heggeodden 18, 1389 HEGGEDAL						

Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:

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

Priser og beregninger for vann og avløp:

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

Vann/avløp

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

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



Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Asker kommune

Kommunenr.	3203	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	83	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Heggeodden 18, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

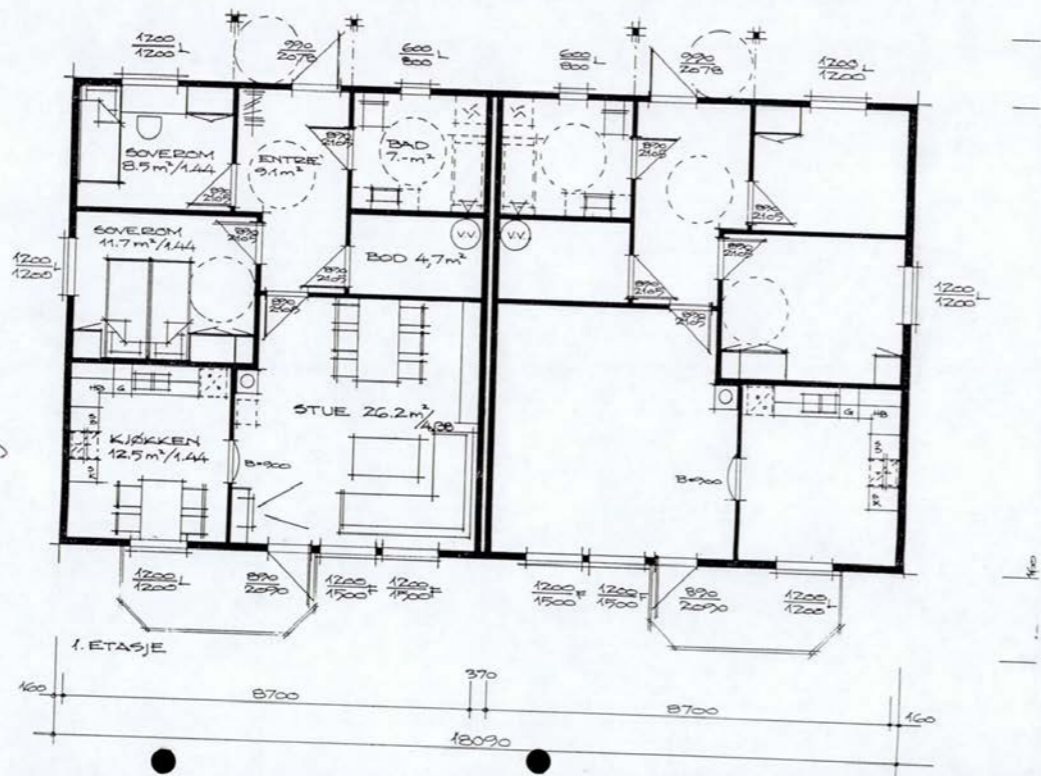
Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 268,99 kr
Vann	4 994,70 kr

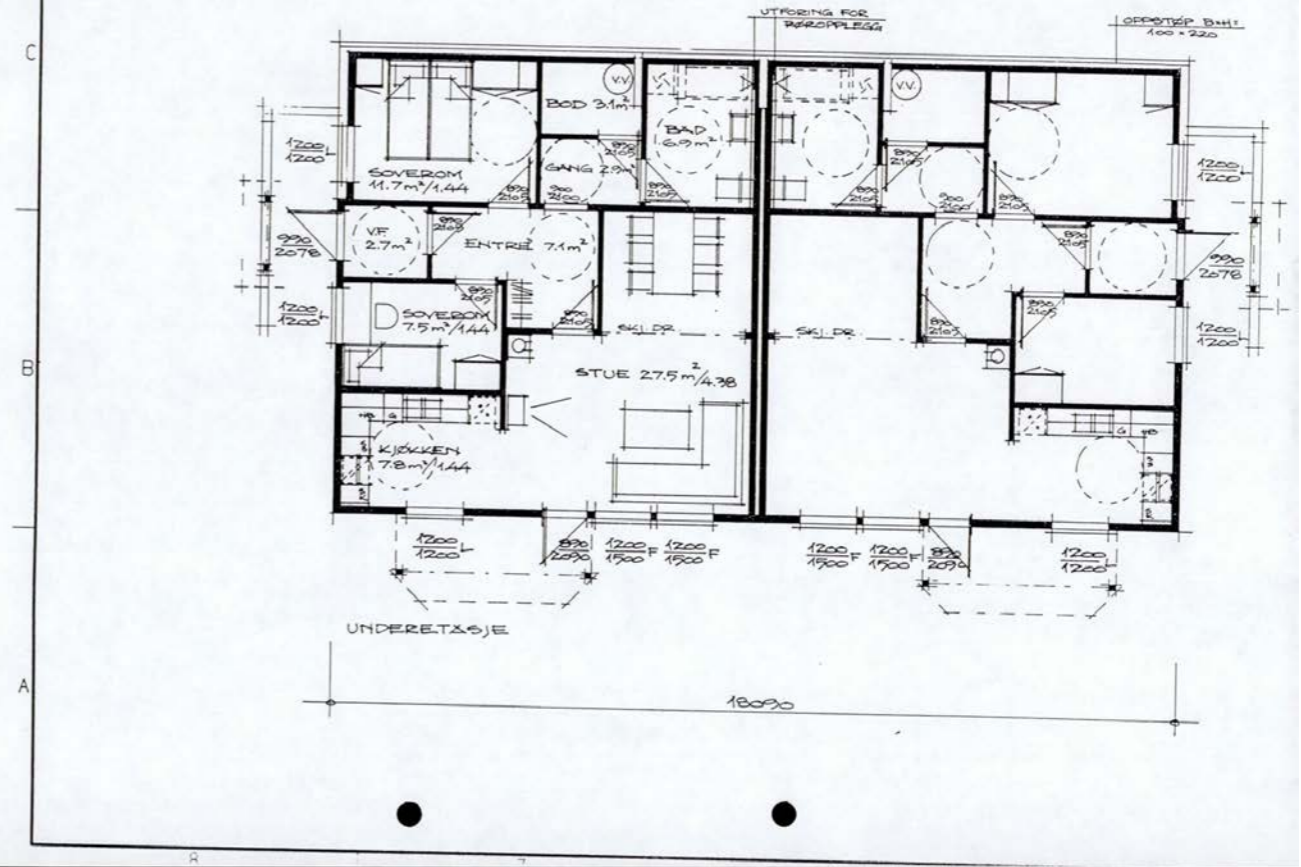
FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

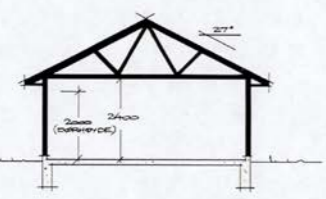
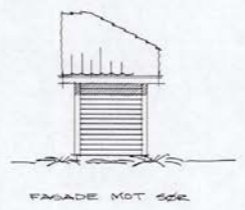
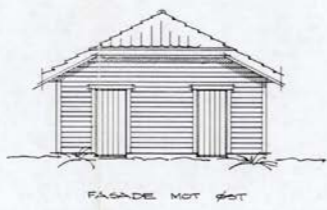
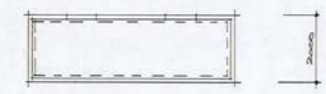
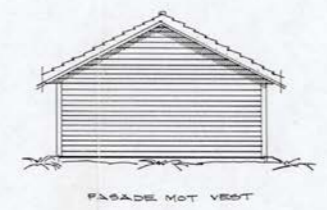
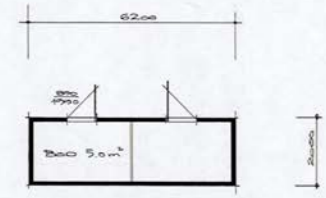
3 sider
 Etasjen er ikke merket i detalj.
 Forvning: bilighetene har melandisk anslagsjon (bare
 avbildet)
 Håkon Rand Solberg 29-94



A.S. TORRKOPI HD 2/NS 1402, NS 1417, NS 1415

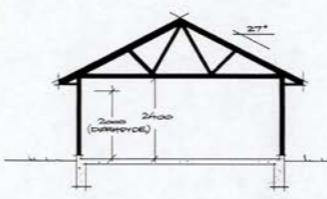
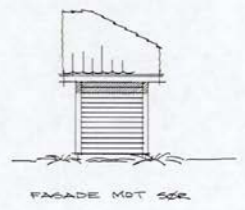
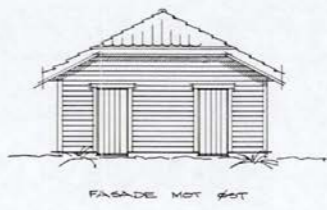
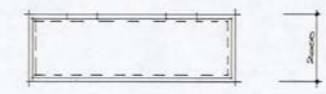
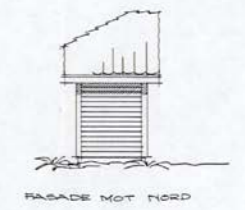
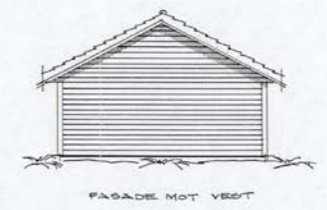
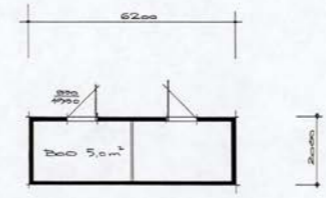


ASKER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
Innk. 20. MAI 1994
A. nr. _____



Dato 13. 05. 94	Konst./Tegner Torend Vikum	Godkjent	Målestokk 1:100	BODER (20TK) ØPEN I SØLLUMVANNET, HEGGEDAL
P.TRE EIENDOM AS		Erstatning for: _____		
Husnr. _____		Beregning: _____		
TEGN. NR. 141		PLAN-SNITT-FASADER		

ASKER KOMMUNE
BYGNINGSJEFEN
Innk. 20. MAI 1994
1: 94/4482 & 9303/46
A. nr. 79/83 L. 42



Dato 13. 05. 94	Konst./Tegner Torend Vikum	Godkjent	Målestokk 1:100	BODER (20TK) ØPEN I SØLLUMVANNET, HEGGEDAL
P.TRE EIENDOM AS		Erstatning for: _____		
Husnr. _____		Beregning: _____		
TEGN. NR. 141		PLAN-SNITT-FASADER		



Følgende paragrafer er endret:

§3.3.2 Tilføyelse

§3.3.3 Oppdatert

§4.2.2 Tilføyelse

§4.2.6 Tilføyelse

§4.2.11 Endret

§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.

§5.5 Strøket

§8.1.1 Oppdatert

§8.2.2 Strøket

§8.3 Strøket

§8.5.3 Endret

§8.5.4 Endret

§8.5.5 Ny

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

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

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

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

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

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

å sikre universell utforming,

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

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

Byggeområder - boligområde, frittliggende småhusbebyggelse
- boligområde, blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse
- offentlig formål, kirke, forsamlingslokale, kontor
- offentlig formål, nærmiljøsentert
- offentlig formål, fjernvarmeanlegg
- allmennyttig formål, forsamlingslokale

Kombinerte formål - område for bolig, forretning/bevertning, kontor
- område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet
- område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet/ gang- og sykkelvei
- område for forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning
- område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted

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

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

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

- 3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Vollenveien og Heggedalsveien. Før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegg i ny bebyggelse i felt S1, skal rundkjøringen være ferdigstilt.
- 3.1.5 Før det gis igangsettingstillatelse for ethvert tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse i felt S4 og S5, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs de to feltene. Før det gis brukstillatelse for tilbygg/påbygg i felt S4 og S5, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltene, være ferdigstilt.
- 3.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6, skal gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6, være ferdigstilt.
- 3.1.7 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av "Fabrikktorget". Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal "Fabrikktorget" være ferdigstilt.
- 3.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S8a og S8b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, samt gang-/sykkelvei og trapp i felt S8b med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, samt fortau langs Åmotveien. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8a, skal gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, inkl. trapp og gang-/sykkelvei, felt S8b, med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, være ferdigstilt.
- 3.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nærmiljøsenderet ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.
- Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøsenderet, skal miljøgate i Heggedalsbakken være ferdigstilt.
- 3.1.10 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B3/N3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebros over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg, være ferdigstilt.
- 3.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 a og/eller b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av hele det regulerte friområdet som grenser til feltene.

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

- 3.1.12 Før det gis igangsettingstillatelse i et felt, skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle felt. Utomhusplanen skal utarbeides i henhold til kommunens vedtatte retningslinjer, samt i henhold til ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011. Utomhusplanen skal inneholde en marksikringsplan som viser nødvendige tiltak for sikring av uberørt terreng/vegetasjon og verneområder. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse skal utomhusanlegget være ferdigstilt.

3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting

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

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

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

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

- 3.2.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og valgte formingskriterier for Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum”, datert oktober 2011. Nettstasjoner etc. skal søkes integrert i bebyggelsen. Egne nettstasjonsanlegg, pumpestasjoner etc. skal tilpasses miljøet og valgte formingskriterier i Heggedal sentrum, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.
- 3.2.3 På torg og plasser skal overflater i stor utstrekning belegges med lokalt tilpasset naturstein. Kantstein skal utføres i granitt. Langs veier og gater, og på torg og plasser, skal støttemurer utføres som stablesteinsmurer i lokalt tilpasset naturstein med maks. steinhøyde 60 cm.

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

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

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

3.3 Krav til dokumentasjon

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

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

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

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

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

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

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

3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordrøynings tiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.

3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/masstransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

3.4 Andre fellesbestemmelser

3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m² egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m² av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.

3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming. Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.

3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.

3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.

3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Byggeområder

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

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet. Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal. I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng. For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng. For garasje må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 2,8 m, eller 3,5 m på garasjens nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av avsnittet over.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Bygningsrådet kan godkjenne plassering av frittliggende garasje utenfor byggegrense på den side av tomte hvor den har sin regulerte atkomst. Dette gjelder ikke mot fylkesveier/riksveier. Det forutsettes at garasjestørrelsen er i tråd med TEK § 4-4 og at føringer i kommunens gjeldende veinormal overholdes.

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

4.2.1 Felt B1 a og b, felt B2a og felt B3 kan bebygges med blokkbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg. Felt B2b kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

- 4.2.2. Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1.
- Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:
 Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m²
 Felt B2a: Maks BRA= 3800 m²
 Felt B2b: Maks BRA=750 m²
 Felt B3: Maks BRA= 9130 m²
 BRA beregnes i henhold til NS 3940.
 Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.
 I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m² åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.
 I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.
- 4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden.
- 4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.
 Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 4.2.5. Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.
 Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
 Minst ¾ av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 4.2.6. Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses naboskapet til Heggedal fabrikk. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i veggliv, og være enhetlig i materialbruk og detaljering.
 Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet.
 Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jamfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.
- 4.2.7. All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 4.2.8. Avfallssystemet skal baseres på Asker kommunes forskrift for husholdningsavfall. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til avkjørsel til feltet og være tilrettelagt for universell bruk.
- 4.2.9. Atkomst til garasjekjeller i felt B1a og B1b skal skje via felt S3.

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

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

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

- 4.3.1. Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.
- 4.3.2. Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.
 Kirken tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret. Øket tilgjengelighet skal tilstrebes, dog slik at bevaringsverdiene ivaretas. Dersom kirken blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøyte harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.
 Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- 4.3.3. Heggetuns skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
 Maks BRA= 200 m² BRA beregnes i henhold til NS 3940.
 Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.
 Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 4.3.4. Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

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

4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsentere (felt O2)

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsentere.

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

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

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

4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)

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

4.5.2 Ny bebyggelse skal integreres i det bratte terrenget. Taket skal utformes og dimensjoneres for etablering av et vegetasjonsdekke av trær og busker. Eventuelt forbrenningspipe og ventilasjonsanlegg tillates å stikke opp over taket. All betjening av anlegget, både med bil og til fots, skal skje fra det avsatte trafikkområdet på østsiden av anlegget, ned mot jernbanen.

4.6 Område for allmenntilgjengelig formål; forsamlingslokale

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

4.6.2 Forsamlingslokalets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser som vist på plankartet, samt av bestemmelser om byggehøyder.
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde og takform lik eksisterende bebyggelse.

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

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

§ 5 Kombinerte byggeformål

5.1 Område for bolig, forretning/bevertning, kontor (felt S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S9)

5.1.1 Feltene S1-S7 kan bebygges med bolig-, forretning/bevertning, kontorbebyggelse. 1. etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktive utadrettede fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus- og fotgjenger arealer. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tilliggende fortaus-/fotgjenger areal. Offentlig service, utstillingslokaler etc. kan ligge i 1. etasje.
Forretning/ bevertningslokalene kan utvides opp i 2. etasje, men ikke høyere.
2. – 4. etasje kan benyttes til kontor og/ eller bolig.
4. etasje skal benyttes til bolig.
Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.

5.1.2 Feltene S4, S5 og S9 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal meieri, Rustad meieri, Elvelygården) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstribes.

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

5.1.3 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA) og uteoppholdsareal for boliger, jfr. § 3.4.1 over.
I felt S1 skal all bebyggelse med mer enn 1 etasje ha saltak eller skråtak med takvinkel mellom 40 og 45 grader. Møneretningen skal være som vist på plankartet. I alle de øvrige feltene skal ny bebyggelse ha tilnærmet flate tak.

Bruksarealet begrenses oppad som følger:

Felt S1: Maks BRA= 16500 m²

Felt S2: Maks BRA= 2800 m² (eksklusive eksisterende bebyggelse)

Felt S3: Maks BRA= 6500 m²

Felt S4: Maks BRA= 700 m² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S5: Maks BRA= 250 m² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S6: Maks BRA= 3300 m²

Felt S7: Maks BRA= 4600 m²

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

5.1.4 Der plassering av ny bebyggelse er illustrert på plankartet, er dette førende for plasseringen av ny bebyggelse. Ny bebyggelse i felt S1 kan krage utover

- formålsgrænse fra 2. etasje og oppover langs Vollenveien, jfr. plankartet. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrænse. Understøttelse for utkragende balkonger/bygningsdeler tillates kun innenfor byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden, og det skal, med unntak for nordfasade i felt S3, være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.
- 5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan. Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1.etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1. Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys. Minst ¾ av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 5.1.8 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.
- 5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbar gangvei for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3. Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.
- Eksisterende fire-mannsbolig på g/bnr. 79/83 skal til enhver tid sikres tilfredsstillende atkomst fra Heggedalsveien.
- 5.1.11 I felt S4 og S9 tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.
- Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.
- Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

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

- 5.1.12 I felt N1 skal forretningsformålet begrenses til underetasje i fabrikkbygningen. Forretningsformålet skal begrenses til salg innenfor bransjen kunst og kultur.
- 5.2 Område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang og sykkelvei (felt S8a og S8b)**
- 5.2.1 Felt S8a/S8b kan bebygges med forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet og gang- og sykkelvei. 1.etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktiv utadrettet fasade som skaper liv på fortaus- og fotgjengerarealet ut mot "Fabrikktorget".
- 5.2.2 Felt S8a består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (fyrhuset) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
- Bebyggelsen tillates kun ombygd eller tilbygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.
- Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebnes.
- Før kommunen gir tillatelse til eksteriørendringer eller tilbygg, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.
- 5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5. Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets vestsida skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydsida. Gang/ sykkelveiens integrering skal dokumenteres som en del av byggesøknad for felt S8a og S8b.
- 5.2.4 Ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. Ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 5.3 Område for forretning/bevertning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning (felt N1)**
- 5.3.1 Felt N1 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning.

5.3.2 Felt N1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Fabrikken og direktørboligen) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

5.4 Område for bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted (felt N2)

5.4.1 Felt N2 skal benyttes til bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted.

5.4.2 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Bruksarealet begrenses oppad til maks BRA= 650 m². BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

5.4.3 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørevei og annen veigrunn

6.1.1 Kjøreveiene består av tre ulike kategorier, kjørevei, kjørebros over jernbanen og miljøgate (Heggedalsveien og Heggedalsbakken). De ulike kategorier er avgrenset i forhold til hverandre.

Der det ligger gang-/sykkelvei og/eller fortau langs kjørevei, inngår dette i kjøreveianlegget, og forutsettes anlagt samtidig med kjøreveien.

6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnssubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides felles utomhusplan for kjørevei (inkludert eventuell gang-/sykkelvei og/eller fortau), belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig utforming av de offentlige trafikkområder, jfr. "Designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibyggning. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.1.3 Langs den del av Vollenveien som følger Gjellumvannet, i tilknytning til de regulerte rundkjøringene, samt langs Heggedalsbakken, Heggedalsveien og Underlandsveien, skal det etableres allébeplantning/høystammede trær. Kjøreveien som betjener felt O3, fjernvarmeanlegget, skal parkmessig opparbeides på de deler som ikke må holdes åpne for transport.

6.1.4 Kjørebrosen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn. Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

6.1.4 Heggedalsveien miljøgate omfatter hele gateprofilen fra felt S1/S5 til felt S3. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner og bebyggelse i de tilliggende feltene. Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom fylket, kommunen og de berørte gårdeierne er avklart.

- 6.1.5 Heggedalsbakken miljøgate omfatter det avsatte areal mellom Heggedal kirke/nærmiljøsenderet og Hovedgården ungdomsskole. Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner for felt O1 og O2. Det skal legges vekt på miljøgatas betydning som del av plassdannelsen mellom kirke, nærmiljøsender og skole. Miljøgata skal utformes ut ifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t. Det skal etableres parkmessig beplantning med høystammede trær i og rundt miljøgata.

Det skal følge en egen driftsavtale med utomhusplanen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom kommunen, kirken, nærmiljøsenderet og skolen er avklart.

6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro

- 6.2.1 Gang-/sykkelveiens og fortauets standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3. Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.2.2 Gangbroen strekker seg fra Heggedalsveien i vest, over jernbaneområdet, Skitthegga og Åmotveien, og inn til "Fabrikktorget" i øst. Gangbroen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn. Gangbroen skal detaljtilpasses ny bebyggelse i felt S8a og S8b. Slik tilpasning skal dokumenteres før det gis byggetillatelse for gangbroen.

Gangbroen skal ha takoverdekning. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden. Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

I tilknytning til vestre adkomst til gangbro, skal det opparbeides sykkelparkering for minimum 20 sykler.

Det skal følge en egen driftsavtale med gangbroen, der ansvaret for drift og vedlikehold mellom jernbaneverket, fylket, kommunen og berørt gårdeier er avklart.

6.3 Torg/plass.

- 6.3.1 Heggedal torg skal opparbeides som seremonitorg, handelstorg og trafikkareal for både gående, syklende og kjørende trafikk.

- 6.3.2 Avgrensningen av Heggedal torg er fastsatt på plankartet. Planlegging og gjennomføring av torganlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S1 og S4), parkanlegget ned mot Kistefosdammen og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Jernbaneområde

6.4.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.

6.4.2 Området består av bevaringsverdig bebyggelse, Heggedal stasjon. Den bevaringsverdige stasjonsbygningen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

Bebyggelsen tillates ombygd og/ eller tilbygd under forutsetning av at eksteriørets skala, stil og karakter beholdes eller at det føres tilbake til opprinnelig utseende. Stasjonsbygningen tillates benyttet til allmennyttig formål, forretning/bevertning, kontor, bolig. Dersom bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller annet, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende miljø, i henhold til samme betingelser som for om- eller tilbygging.

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

6.4.3 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (parkeringsområde, kollektivterminal, kjørevei og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses jernbaneområdet og plattformene. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneområde og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for gangbroen. Gangbro kan suppleres med undergang innenfor områdene avsatt til jernbaneområde og kollektivterminal. Det skal utarbeides utomhusplan for jernbaneområdet som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4.4 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnssubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

6.4.5 Grøntbelte langs jernbanen langs g/bnr 78/40 og 78/18 skal videreføres frem til adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med jernbanearbeidene. Gangsti skal føres frem til fortau langs adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av anleggsvei og adkomstvei.

6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass

6.5.1 Området øst for jernbanen skal benyttes til kollektivterminal med bussoppstillingsplasser, drosjeoppstillingsplasser, hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel. Området vest for jernbanen skal benyttes til hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel. Vest for jernbanen kan det, innenfor de anviste byggegrenser, bygges et to-plans parkeringsanlegg. Det skal legges vesentlig vekt på estetikk, både i fasader og på toppdekket, samt at hensynet til den gamle stasjonsbygningen skal ivaretas.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnssubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

6.5.2 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (jernbaneområdet, kjøreveier og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses kollektivterminalen. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpasning mellom jernbaneområde, kollektivterminal og gangbro skal dokumenteres før det gis igangsettingstillatelse for kollektivterminal.

Det skal utarbeides utomhusplan for terminalområdet og for parkeringsområdene som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.5.3 Langs kollektivterminalen og parkeringsanlegget øst for jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden forbindelse med opparbeidelse av kollektivknutepunkt og parkering.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE’s flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

- 6.5.4 Registrert funn av Dronningstarr sør for kollektivterminal/ parkeringsplass skal sikres. Før det gis byggetillatelse til tiltak som berører funnet skal det foreligge dokumentasjon som viser sikring av funnet. Dette kan eventuelt skje ved at Dronningstarr-biotopen flyttes. Slik dokumentasjon skal følge byggesøknad og oversendes Fylkesmannens miljøvernavdeling til uttalelse før byggetillatelse gis.

7.0 Spesialområder

7.1 Område for bevaring av bygningsmiljø og bebyggelse (felt B4, O1, S4, S5, S8a, S9 og N1)

- 7.1.1 Den bevaringsverdige bebyggelsen er særskilt avmerket på plankartet. Denne bebyggelsen er sikret gjennom egne bestemmelser under de respektive formål.

Innenfor det enkelte felt som har bevaringsverdig bebyggelse, er også eldre uthus, uteanlegg, hageanlegg, støttemurer, beplantning bevaringsverdig. Disse skal bevares som del av det bevaringsverdige bygningsmiljøet.

Anleggene kan, etter byggesøknad, tillates ombygd under forutsetning av at helheten i bygningsmiljøet holdes intakt. Før kommunen gir tillatelse til ombygging skal, skal det innhentes uttalelse fra kulturminnemyndigheten.

7.2 Område for park og offentlig friområde

- 7.2.1 Område for park og annet friområde skal være offentlig tilgjengelige og tilrettelegges for fotturer og rekreasjon for alle befolkningsgrupper. Det skal legges særlig vekt på universell utforming ved valg av trær, planter, overflater, kontraster og ledelinjer. Område avsatt for park skal i vesentlig grad kunne bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv. Området skal lyssettes for å lette orienteringsevnen og øke trykksopplevelsen.

Område avsatt til annet friområde skal i begrenset grad bearbeides for å tilrettelegge for rekreasjon og friluftsliv.

- 7.2.2 Parkområdet mellom Heggedal torg og Kistefosdammen, område F1, skal opparbeides som et sentralt byrom, med mulighet for et bryggeanlegg i Kistefosdammen.

Parken skal kunne tilrettelegges med scene, tribuner, utstillingsarealer for kunst, lekefasiliteter etc.

Det kan etablere en paviljong i parken som anvist på plankartet, tilrettelagt for utstillinger, små konserter, bevertning e.l., og med tilliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m².

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.3 Parkområdet rundt Heggodden, område F2, skal opparbeides som en turvei, og med et bryggeanlegg ut i Gjellumvannet. Brygga skal benyttes som badebrygge, og som gjestebrygge for robåter, kanoer etc.

Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankesti der den ligger i våtmarksområder.

Brygga skal opparbeides som en trebrygge. Betongfundament, evt flytebrygge kan tillates.

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende felt B1 og S3. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. ”designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.4 Parkområdet mellom Vollenveien og Gjellumvannet, område F3, skal opparbeides som gruset tråkkesti langs strandkanten, med mulighet for bading. Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med utbedring av Vollenveien med gang-/sykkelvei. Det skal utarbeides utomhusplan for anlegget. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 7.2.5 Friområdet mellom Kistefosdammen og felt B2 skal tilrettelegges med en tråkkesti av fast grusdekke i nord-sør retning, der terrenget tillater det. Området skal for øvrig disponeres til fri lek, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.6 Friområdet nord for jernbaneområdet, vest for jernbanesporene, skal tilrettelegges som et beplantningsbelte for å skjerme mot fjernvarmeanlegg.
- 7.2.7 Parkbelte mellom Åmotveien og N1 (F4) skal opparbeides som et beplantningsbelte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
- 7.2.8 Parkbeltet langs Fabrikktorget (F5) skal opprettholdes som vegetasjonssone. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.3 Område for naturvern på land

- 7.3.1 Hensikten med naturvernområdene er å bevare eksisterende strandsoner, våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse områdene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.3.2 Innenfor verneområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde. Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.
- 7.3.3 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig vegetasjonsrensing i områdene, basert på skjøtelsesplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag

- 7.4.1 Området skal kunne benyttes til bading, fiske m.m. Det kan plasseres brygge og flåte i området.

Endelig grense mellom friområde i Kistefosdammen og park, F1, skal avklares gjennom utomhusplan for parken.

7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag

- 7.5.1 Hensikten med naturvernområdene i Gjellumvannet, Kistefosdammen og Skitthegga er å bevare eksisterende våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse vassdragene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.
- 7.5.2 Innenfor naturvernområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.
- 7.5.3 Langs Skitthegga, fra og med kollektivterminalen og ned til Kistefosdammen, er elvebredden sterkt påvirket av erosjon. Langs denne strekningen tillates tiltak i elvebredden som forebygging erosjon og utglidning av masser.

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Dokumentasjon for ivaretagelse av flomfare, flomvannkapasitet, grunnforhold og områdestabilitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

Før byggetillatelse gis skal det innhentes uttalelse fra fylkesmannen. Før byggetillatelse gis, skal søknaden oversendes NVE for vurdering av spørsmålet om konsesjonsplikt i forhold til vannressursloven § 8.

For å sikre at områdestabiliteten ivaretas, kreves uavhengig kontroll av grunn- og byggearbeidene. Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse og anlegg, skal alle nødvendige sikringstiltak i forhold til setninger i grunn, flom m.m. være gjennomført.

8.0 Fellesområder

8.1 Felles atkomst

- 8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1. Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a. Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a. Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a. Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller. Område f_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25. Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N2 og B6.

Område FA1a/b, FA2 og FA3 skal også nyttes til allmenn gang- og sykkeltrafikk.

- 8.1.2 Planlegging og gjennomføring av torganlegget/gateanlegget felles torg/ "Fabrikktorget" og FA1a skal samordnes med tilstøtende byggeområder (felt S6, S7, S8 og N1), de offentlige gang-/sykkelveiforbindelsene over torget, gangbroen over til jernbaneområdet og tilstøtende offentlige veianlegg. Det skal legges særlig vekt på trafikkikkerhet da "Fabrikktorget" skal ivareta mange ulike trafikkstrømmer. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

- 8.1.3 Felles atkomstarealene skal etableres som felleseiendom for de felt de betjener, ved at den enkelte parsell gis hjemmel til området, samtidig med delingen.
- 8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

8.2 Felles gangarealer

- 8.2.1 Langs østsiden av Heggedal fabrikk kan det etableres en felles gangvei som betjener fabrikk. Gangveien skal også betjene allmenn gangtrafikk.

Felles gangveien berører Kistefosdammen og skal etableres som brygge i dette området. Planlegging og gjennomføring av felles gangareal skal samordnes med "Fabrikktorget". Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det skal tilstrebes universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.3 Felles lekeareal

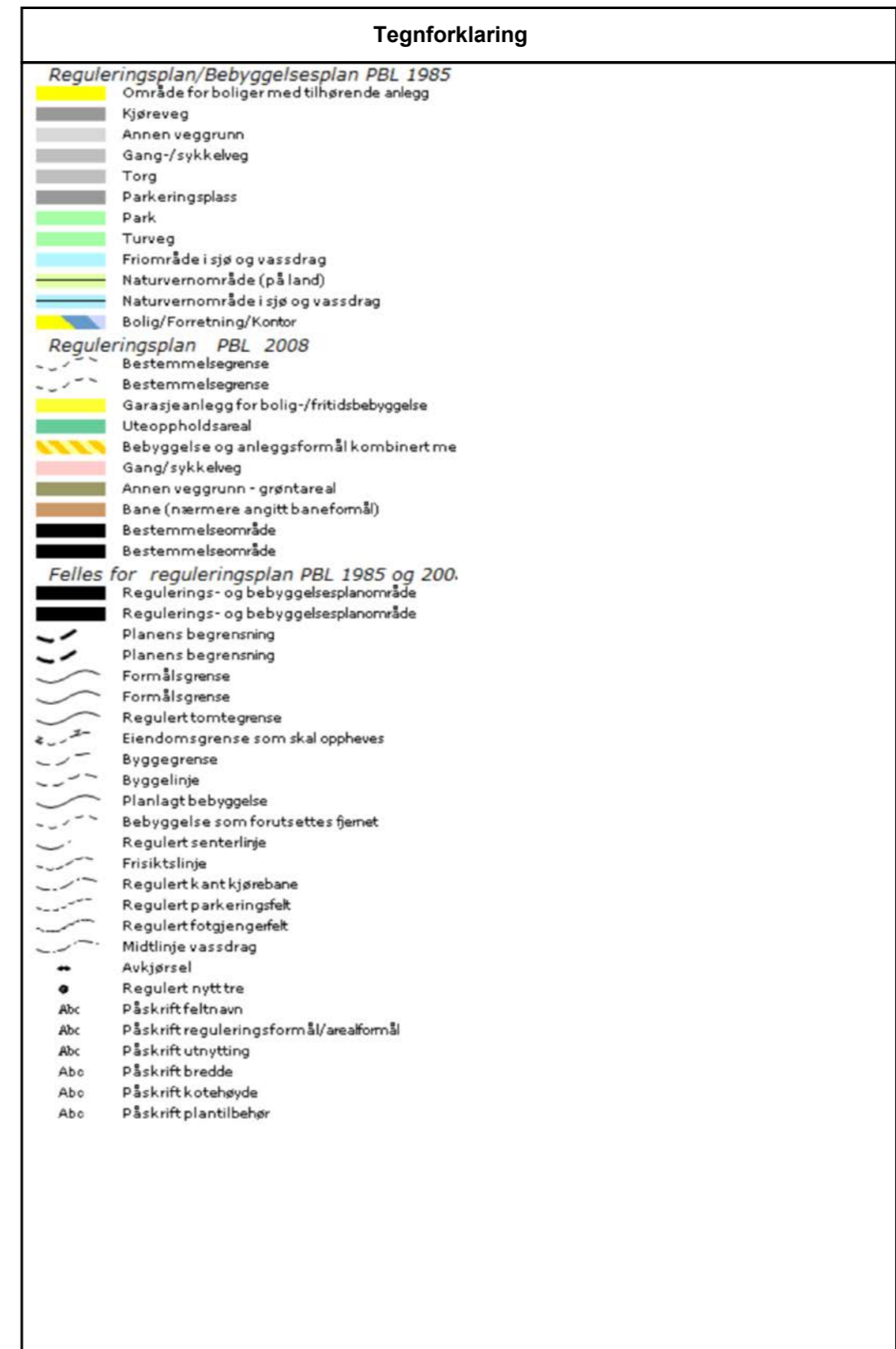
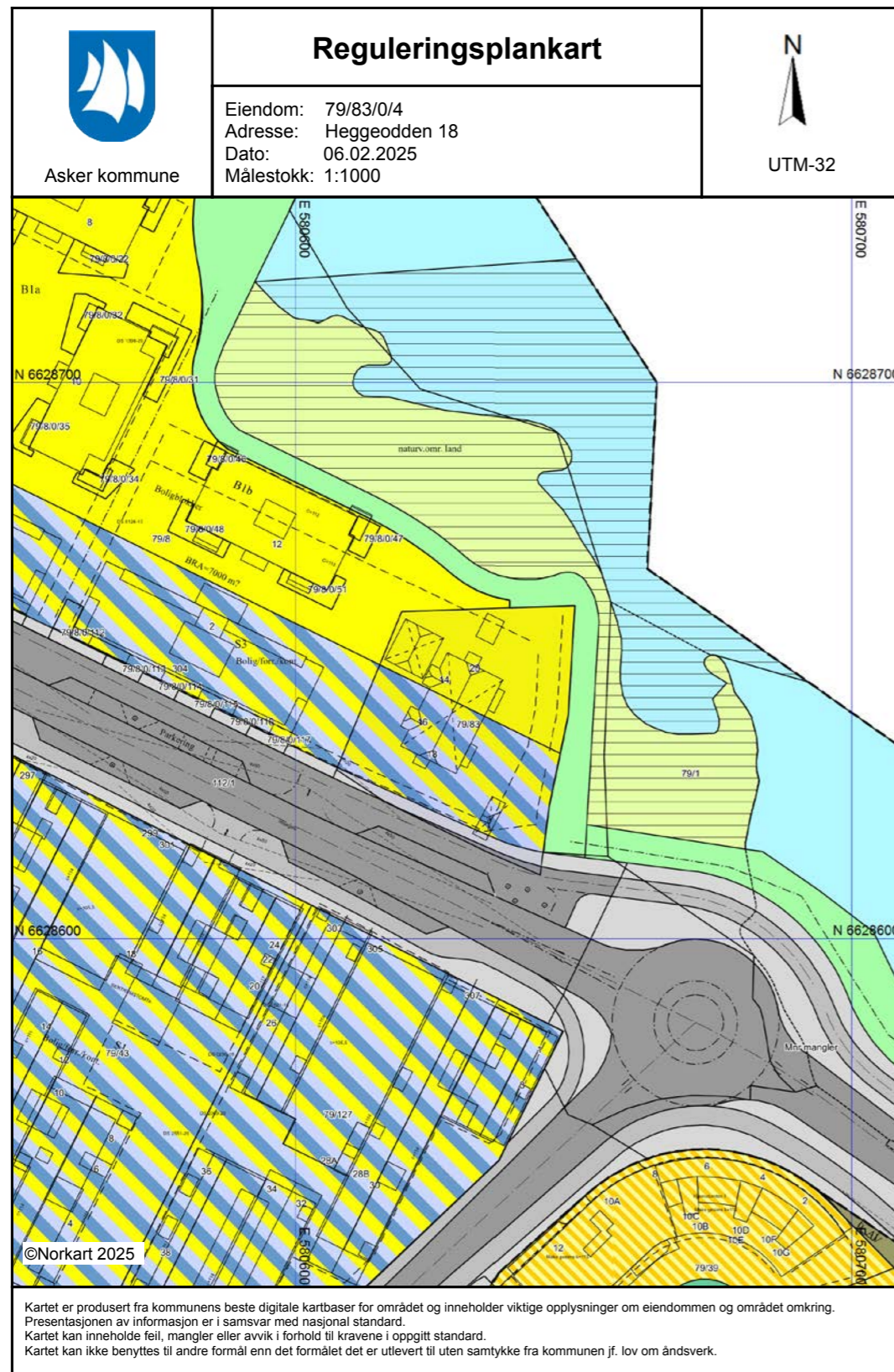
- 8.3.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.
- 8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

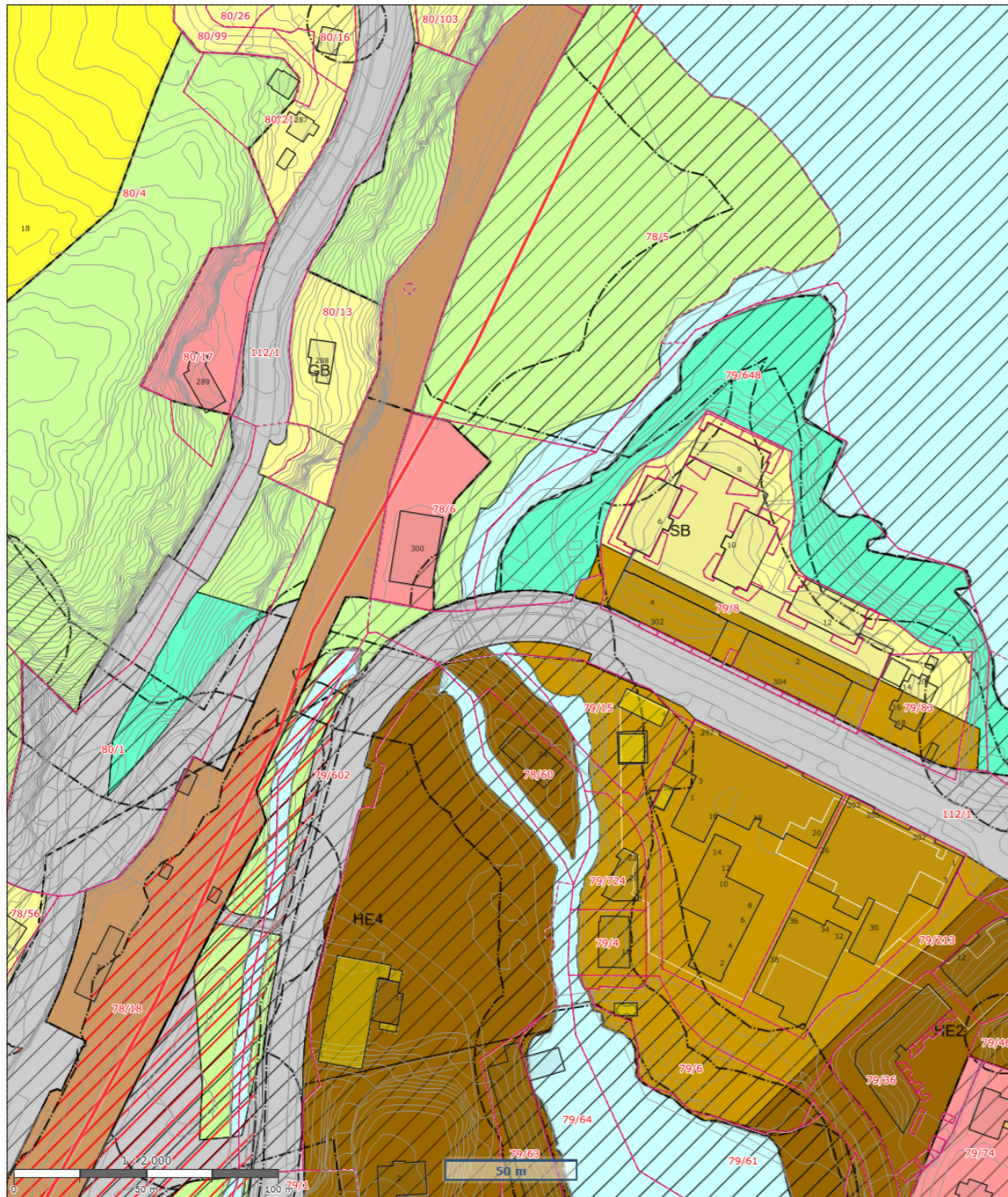
8.4 Felles grøntanlegg

- 8.4.1 Felles grøntanlegg FG1 skal benyttes til gangstiforbindelse langs vestsiden av Kistefosdammen. For øvrig skal området opprettholdes som grøntareal med eksisterende terreng og vegetasjon.
- 8.4.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikk/felt N1.

- 8.4.3 I formålsgrensen mellom felles grøntanlegg FG2/FG3 og jernbaneformål kan det settes opp støyskjerm.
- 8.4.4 Felles grøntanlegg FG2 og FG3 skal tilhøre felt B3 og kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3. På FG3 kan det etableres felleshus, drivhus og/eller redskapsbod(er) og det tillates etablert parselhager og urban dyrkning. Felles bygninger og oppdyrkede områder inngår i uteoppholdsarealet.
- 8.4.5 Gjennom felles grøntanlegg FG3 skal det etableres en allment tilgjengelig sti fra regulert vei sør for FG3 og som i nord knytter seg på intern gangvei i B3, som beskrevet i § 4.2.11.

Lars Bjerke





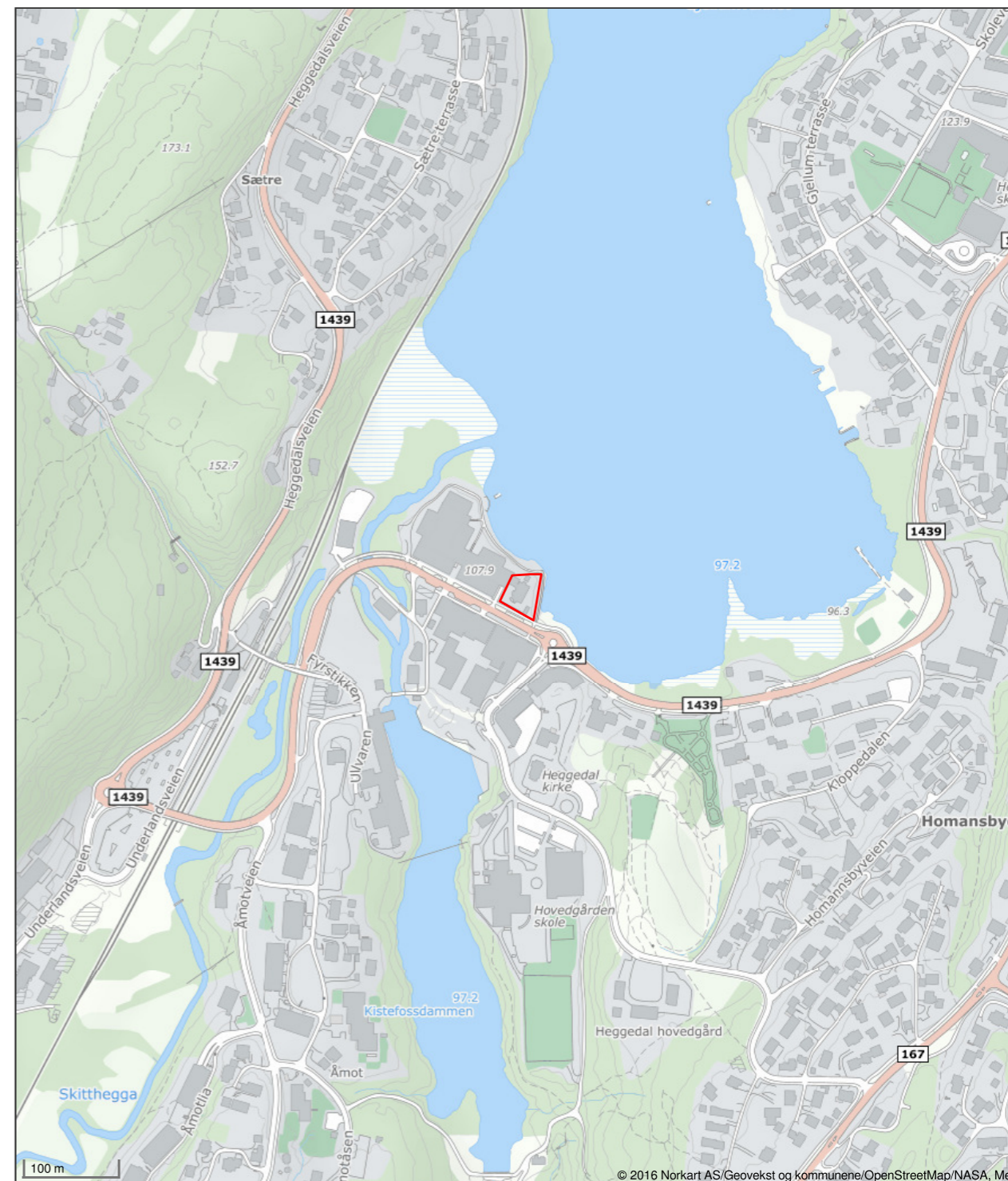
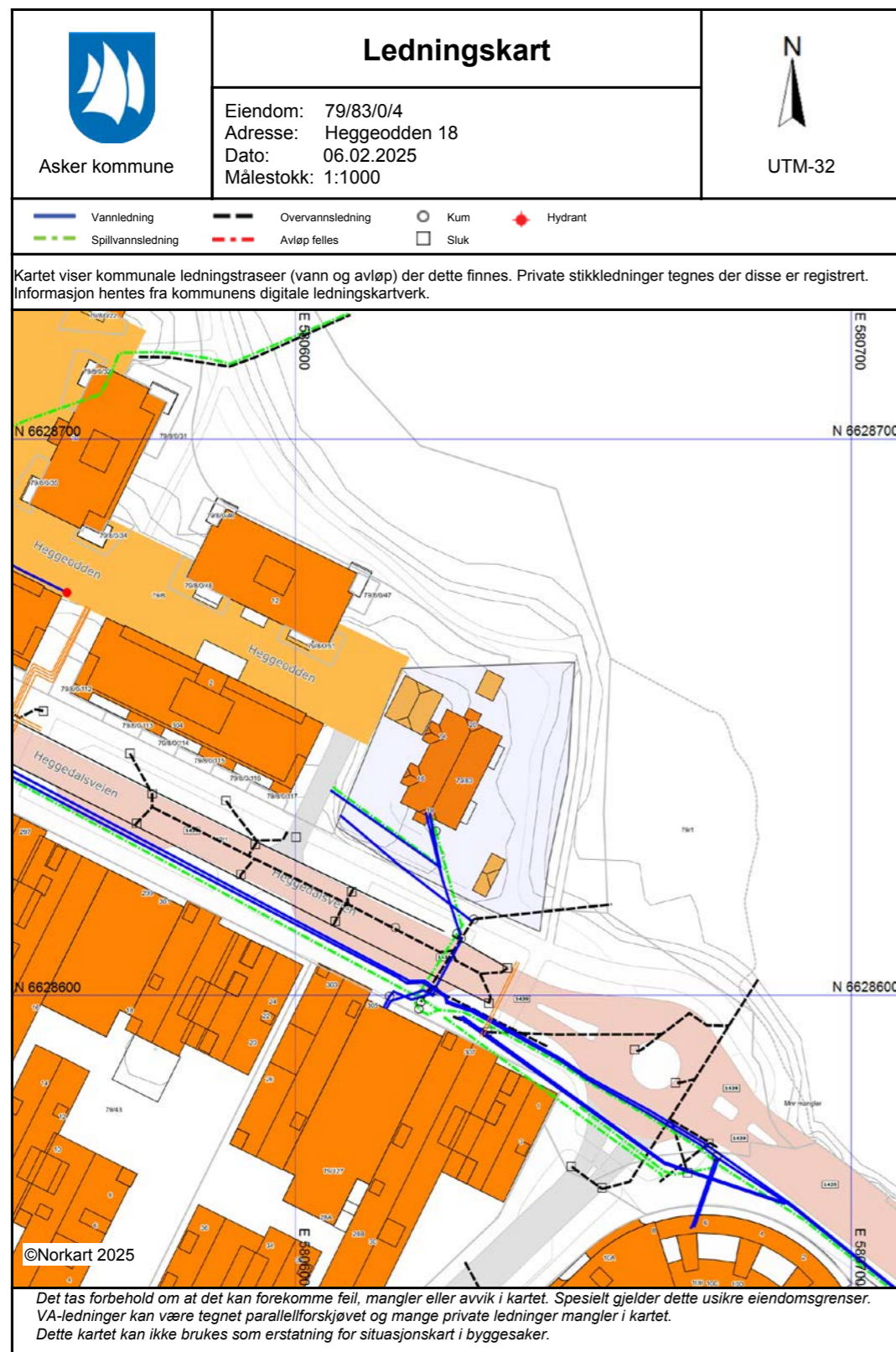
 <p>Asker kommune</p>	<h2>Kommuneplankart</h2>		
	<p>Målestokk: 1:2000 Dato: 4/3-2025 Format A4</p>		

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

<h3>Kommuneplan - Arealformål</h3> <p>AZ Generell påskrift - Linje</p> <ul style="list-style-type: none"> Planområde kommuneplan KpArealGrense KpFareGrense KpAngittHensynGrense KpBestemmelseGrense 1124 - Samleveg - vertikalnivå 2 (framtidig) 1140 - Turveg/turdrag - vertikalnivå 2 (framtidig) KpFareSone KpAngittHensynSone <p>AZ KpBestemmelseOmråde</p> <ul style="list-style-type: none"> 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende) 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig) 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende) 1130 - Sentrumsformål - (framtidig) 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende) 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig) 2010 - Veg - (eksisterende) 2020 - Bane - (eksisterende) 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende) 3040 - Friområde - (eksisterende) 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende) 5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende) 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende) 	...
<h3>Informasjon - Samferdselslinje</h3> <ul style="list-style-type: none"> Kyststi Kyststi (ikke bindende) 	...
<h3>Matrikelnummer</h3> <ul style="list-style-type: none"> Matrikelnummer MatrikelnummermedSnr Matrikelnummer.. 	...
<h3>Eiendomsgrense</h3> <ul style="list-style-type: none"> Sikker eiendomsgrense Ikke sikker eiendomsgrense 	...
<h3>Godkjent byggetiltak</h3> <ul style="list-style-type: none"> Godkjent byggetiltak 	...
<h3>Eiendomsinformasjon</h3> <ul style="list-style-type: none"> Eiendom 	...
<h3>Informasjon - Arealformål</h3> <ul style="list-style-type: none"> 	...
<h3>Informasjon - Hensynssoner</h3> <ul style="list-style-type: none"> 	...
<h3>Informasjon - Bestemmelsesområder</h3> <ul style="list-style-type: none"> 	...
<h3>Informasjon - Juridiske linjer</h3> <ul style="list-style-type: none"> Juridiske linjer - klikkbare 	...
<h3>Informasjon - Bestemmelsesgrense</h3> <ul style="list-style-type: none"> Tooltip - bestemmelsesgrense 	...
<h3>Bygningsinformasjon</h3> <ul style="list-style-type: none"> Bygning 	...
<h3>Informasjon og plandokumenter</h3> <ul style="list-style-type: none"> Endelig vedtatt plan 	...



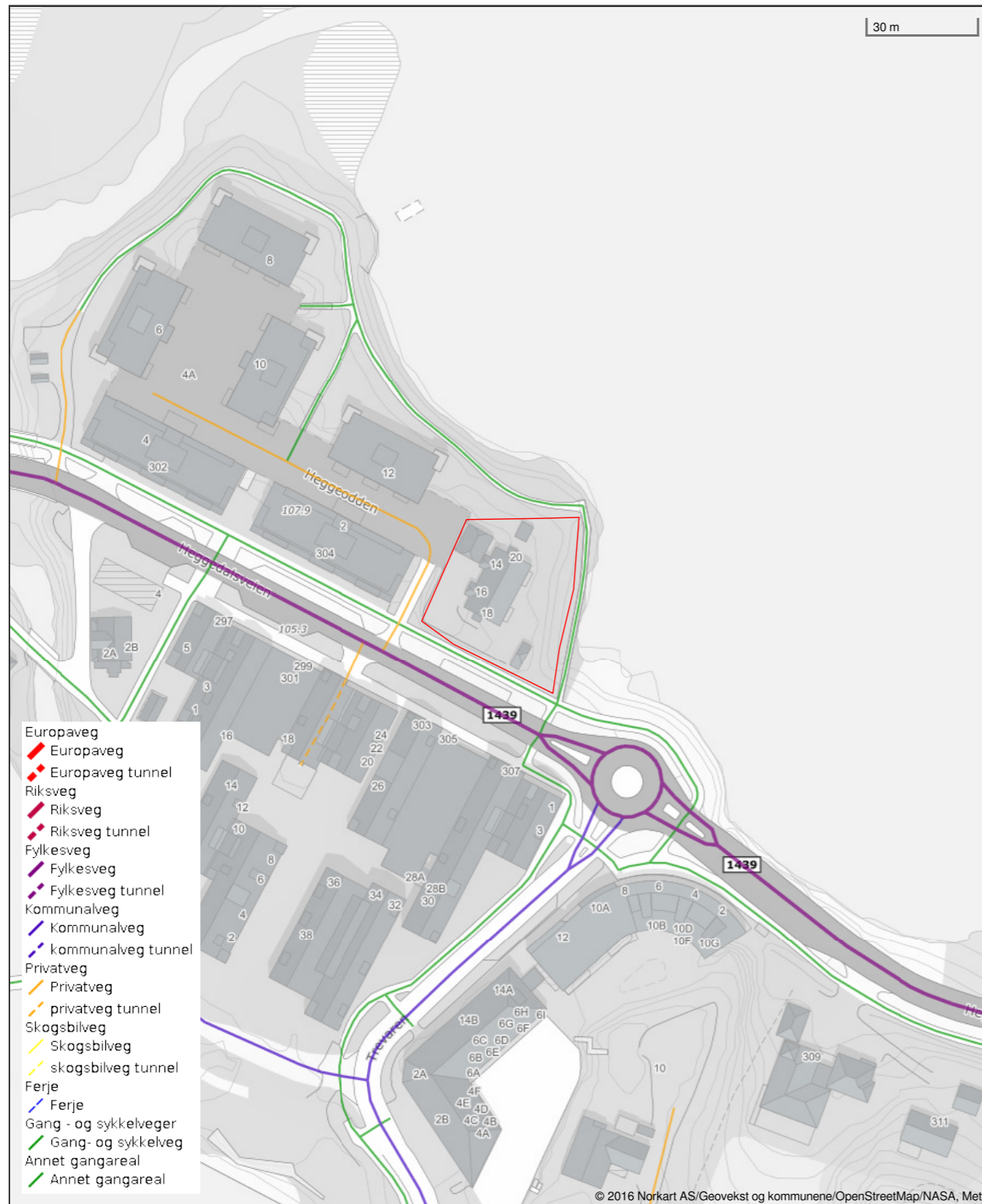
Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/83//



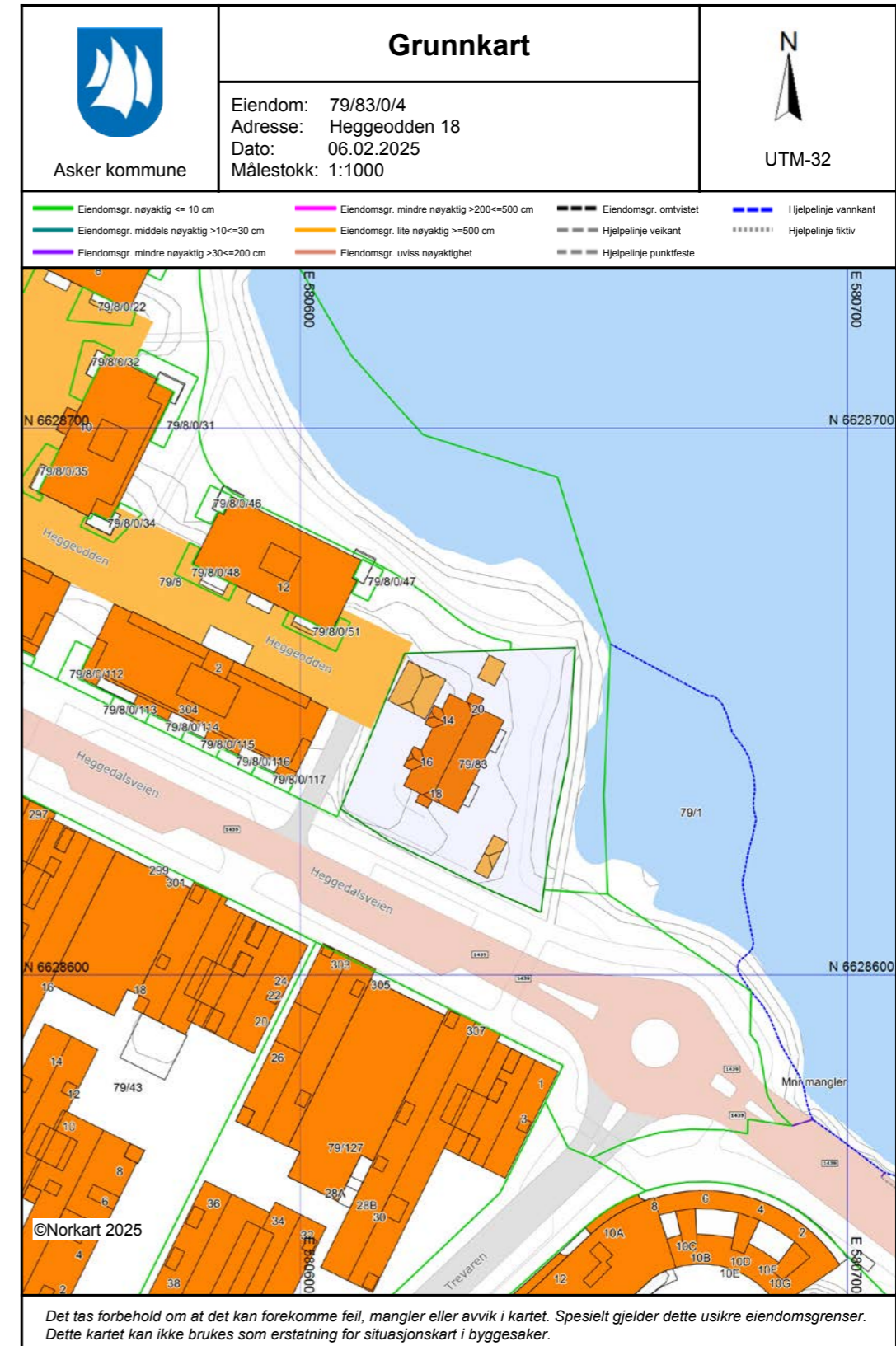
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti
 Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/83//



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.



Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER	4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner	4
2. Krav om reguleringsplan	4
3. Rekkefølgekrav	6
4. Utbyggingsavtaler	8
5. Definisjoner	8
6. Samfunnssikkerhet	8
7. Teknisk infrastruktur	9
8. Vei, transport og parkering.....	9
9. Miljøkvalitet og forurensning.....	10
10. Natur, landskap og grønnstruktur	13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø	16
BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL.....	17
12. Fellesbestemmelser til arealformål.....	17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse.....	20
14. Bestemmelser til småhusområder	22
15. Bebyggelse og anlegg.....	27
16. Bestemmelser til andre byggeområder	29
17. Grønnstruktur	32
18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR).....	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER.....	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø.....	37
21. Hensynssoner fare og sikring.....	38
22. Hensynsone infrastruktur.....	40
23. Båndleggingssoner.....	40
24. Bestemmelsesområder	41

Tillegg til bestemmelsene:

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

Innledning

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

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

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

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

1. Forholdet til vedtatte arealplaner

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

Følgende kommunedelplaner gjelder i Asker:

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende planer gjelder uansett i sin helhet:

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

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

2. Krav om reguleringsplan

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

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

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

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

2.2.1 Områder avsatt til byggeformål

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

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

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

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.3 Generelle boligområder.

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse innenfor 100-metersbeltet langs sjø³, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse

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

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

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

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

2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering

Ved samlet utbygging med 4 eller flere hovedbruksenheter i strid med gjeldende regulering skal det utarbeides ny reguleringsplan.

2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde

Det tillates ikke opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i områder regulert før 01.01.2005, uten ny reguleringsplan eller endring av gjeldende reguleringsplan. Dette gjelder også for planer vedtatt etter 1.1.2005 dersom nye tomtegrenser ikke er juridisk avklart i reguleringsplan.

Krav om regulering i første ledd gjelder ikke for opprettelse av ny eiendom eller arealoverføring i samsvar med tomtegrense (eksisterende eller ny/framtidig) angitt på reguleringsplankart hvor det fremgår av tegnforklaringen at angitt linje er tomtegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.1 Generelt

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog

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

2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet

For Dikemark sentrumsområde, vist med sentrumsformål på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet en samlet områdeplan eller detaljreguleringsplan.

For det øvrige sykehusområdet på Dikemark, vist med bestemmelsesområde #2 på kommuneplanens arealplankart, kan tiltak som nevnt i pbl. § 20-1, herunder opprettelse av ny grunneiendom, ikke finne sted før det er utarbeidet ny plan, enten som kommunedelplan eller områderegulering.

2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya

Innenfor kartlagte naturtyper (hensynssoner H560_2 og H560_3) tillates det ikke tiltak etter pbl. § 1-6 før ny reguleringsplan for Brønnøya er vedtatt.

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

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

3. Rekkefølgekrav

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

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

3.1.1 Sosial infrastruktur:

- a. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i barneskolekretsene Billingstad, Mellom Nes, Hofstad, Hvalstad, Drengsrud, Rønningen, Blakstad, Arnestad, Heggedal, Slemmestad, Frydenlund og Sætre, før nødvendig barneskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- b. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted i ungdomsskolekretsene Solvang og Røyken, før nødvendig ungdomsskolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- c. Utbygging av nye boligfelt, og nye boligprosjekter med mer enn 10 hovedbruksenheter, kan ikke finne sted innen planområdet for kommunedelplan Holmen – Slepden, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
- d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:

- 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 Slependsen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependsen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettr hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
- d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependsen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependsen § 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. Samfunnsikkerhet

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

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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

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

7. Teknisk infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

Opplysning:

1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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

9. Miljøkvalitet og forurensning

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

9.1.1 Klimagassberegning

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

9.1.2 Energiplan

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

9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser

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

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

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

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

9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak

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

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

9.3.2 Støysonekart

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

9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone

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

9.3.4 Gul støysone – vurderingssone

9.3.4.1 Ny bebyggelse

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

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

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

9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse

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

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

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

9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

9.3.5.1 Ny bebyggelse

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

9.3.5.2 Eksisterende bebyggelse

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

9.3.5.3 Avviksområder for støy

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

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

- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor fasade)
 - Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til L_{den} 55 dB utenfor vindu)
 - Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
 - Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

9.3.6 Støyfaglig utredning

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

9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

Opplysning:

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

10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

10.1.1 Arealer for masseforvaltning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.6.1 Byggegrense mot vassdrag:

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

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

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

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

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

10.6.2 Vegetasjonsbelte:

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

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

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

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

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

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

- g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspårlig 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 langs sjøkanten skal ikke ta opp mer enn 6 meter av strandlinjen.
 - c. Der hvor det er langgrunt tillates i tillegg flytebrygge ut til sjødybde på 1,5 meter middelvannstand. Lengden på flytebryggen må ikke overstige 10 meter inkludert landgang, og bredden skal være maksimalt 2,4 meter.
 - d. Fastbrygger skal som hovedregel bygges som pelebrygge eller utkraget brygge.
 - e. Sprengningsarbeider tillates ikke
 - f. Støping i sjøbunn i form av tett konstruksjon/bølgebryter tillates ikke.
 - g. Molo, steinfyllinger og andre bunnmurte brygger er ikke tillatt, annet enn der det følger av reguleringsplan.
 - h. Utriggere tillates ikke.
 - i. Det er ikke tillatt å etablere rekkverk/levegger, lyssetting, flaggstenger eller andre privatiserende elementer på eller ved bryggen.
- Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

10.8.2 Etablerte brygger

Endring, riving og gjenoppføring av lovlig etablert brygge er tillatt på følgende vilkår:

- a. Det kan dokumenteres at det er mindre enn 5 år siden bryggen ble skadet/ødelagt og fungerte etter sin hensikt.
- b. Tiltaket medfører ikke utvidelse av opprinnelig godkjent brygge
- c. Tiltaket ellers er i tråd med bestemmelse 10.8.1 Regulerte brygger, bokstav b, c, d, e, h og i.

10.8.3 Sandstrender

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.

11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

11.1.1 Ved nye tiltak og regulering

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

11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi

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

- a. Plan for faste kulturminner i Asker, vedtatt 08.11.2016
- b. Liste over prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Røyken, etter vedtak av 14.12.2017
- c. Liste som viser verneverdi for vurderte bygg i Hurum (A-listen), etter vedtak av 09.04.2019

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- a. Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- b. Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- c. Mindre tilbygg og påbygg kan tillates, dersom endringene underordnes bygningens hovedform og -volum, material- og fargebruk og utformes på en slik måte at bygningen beholder sin verneverdi.

11.1.3 Bygninger og anlegg fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi

Ved søknad som innebærer fjerning, skjemming, riving eller ombygging av kulturminner, bygninger og anlegg som er fra før 1950 eller SEFRAK-registrert, med ikke avklart verneverdi, kan kommunen stille krav om kulturminnefaglig vurdering av verneverdien til kulturminnene, bygningene eller anleggene. Dette omfatter også tradisjonslokalteter og alle andre typer kulturminner fra nyere tid, som ikke er automatisk fredet i henhold til Lov om kulturminner.

11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet

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

- a. Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- b. Bygningen beholder sin verneverdi
- c. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- d. Tiltaket har vært på høring hos Fylkeskommunen, og tiltak beliggende i 100m-beltet har vært til høring hos Statsforvalter

Endring av boenhet som nevnt over utløser ikke krav til opparbeidelse av vei for ny boenhet iht. vei- og gatenormal.

11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne²

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

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

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

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

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

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

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

12. Fellesbestemmelser til arealformål

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

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

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

12.2.1 Plassering og terrenginngrep

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

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

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

12.2.2 Andel grøntareal

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

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

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

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

12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)

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

12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)

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

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

12.4.1 Byggegrense mot kjørevei

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

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

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

12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei

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

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

Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.4.1 Støttemur og mindre terrenginngrep utenfor regulert byggegrense.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.

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

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

13.5.2 Avfallshus

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

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

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

14. Bestemmelser til småhusområder

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

14.1.1 Type bebyggelse:

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø'* (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

I småhusområdene tillates ikke videre fortetting annet enn der det følger av reguleringsplan, som angitt i bestemmelse 2.3.

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk

Bygg skal plasseres i forhold til terreng i tråd med bestemmelse 12.2.1. Såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan skal minimum 50 % av tomtens areal holdes fri for terrenginngrep, herunder også byggeproper og andre inngrep i terreng i bygge- og anleggsfasen. Der det kan gjøres terrenginngrep gjelder følgende:

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

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

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

14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse

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

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

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

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

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

14.3.1 Boenheter¹

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

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

14.3.2 Utnyttelse

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:

- a. 179H Del av Poverud Ulven Golsenter – 1.6.2004
- b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

14.3.3 Høyder

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

- a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
- b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
- c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

14.3.4 Tak

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:

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

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

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

14.3.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

14.3.6 Parkering

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

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

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

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

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

14.4.1 Tilpasning til eksisterende bebyggelse

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

14.4.2 Boenheter¹

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

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

14.4.3 Utnyttelse

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

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

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

14.4.4 Høyder

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

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

14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.4.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, gjelder bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.³ Innenfor planer som tillater garasje på 35 m² BYA tillates denne oppført på 36 m² BYA.

14.4.7 Tak

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

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.

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

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

Bestemmelsene i punkt 14.5 gjelder regulerte områder med plan vedtatt før 1.1.2005, og som ikke er regulert til spesialområde bevaring. Bestemmelsen gjelder også uregulerte boliger i 100-metersbeltet, jf. bestemmelse 2.2.1.

14.5.1 Boenheter¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter¹, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær² boenhet tillates på tomter over 1200m².

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

14.5.2 Utnyttelse

I boligområder avsatt som boligkategori GBS skal BYA ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal. Dersom reguleringsplan har lavere utnyttelsesgrad overstyres denne. Der reguleringsplan tillater høyere utnyttelse, gjelder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

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

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

14.5.3 Høyde

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

- Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
- Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
- Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

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

14.5.4 Tak

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

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

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

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

- a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrasket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
- b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 m²

Alle høyder måles fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

14.5.5 Garasje, bod, uthus og andre lignende bygninger

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

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

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

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

14.5.6 Parkering

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal, skal antall garasjeplasser og antall biloppstillingsplasser være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.⁴

Opplysning: Se bestemmelse 1.2 om Forholdet til vedtatte reguleringsplaner. 100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart

1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Se bestemmelsen 14.2 som angir når takterrasse kan inngå i minste uteoppholdsareal.*
4. *Se Bestemmelse 10.7 om byggegrense mot sjø.*
5. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt*

15. Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-7, nr.1)

15.1 Bebyggelse og anlegg (BA) (pbl. § 11-9, nr. 5)

Områder for bebyggelse og anlegg åpner for kombinert nærings- og boligformål.

15.1.1 Byggeformål BA1

Innenfor BA1 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet. Eksisterende detaljhandelsvirksomhet kan opprettholdes.

15.1.1.1 Byggeformål BA1.1 (Føyka)

Det tillates bruk etter 15.1.1 Minimum 50% av Føyka-området (regulert delfelt I, II og IV) skal være fri for bebyggelse og tilrettelagt for rekreasjon og fysisk aktivitet.

15.1.2 Byggeformål BA2

Innenfor BA2 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet, samt arealer for plasskrevende varehandel.¹

15.1.3 Byggeformål BA3

Innenfor BA3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med kontor, verksted og lager, bygg og anleggsvirksomhet.

15.1.4 Byggeformål BA4

Innenfor BA4 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.

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

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

Øvre Hagen gård, felt ÅN3, tillates bygget om til boliger innenfor eksisterende bebyggelse. Gårdstunet skal opprettholdes og anlegget tilpasses kulturlandskapet.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal inngå som et aktivum i bofelleskapet.

Nødvendige tiltak skal iverksettes slik at tilstøtende landbruksarealer skjermes og landbruksdrift kan pågå uforstyrret.

15.1.4.2 Byggeformål BA4.2 (Blakstad sykehus og Vettre)

Innenfor BA4.2 kan det etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting i kombinasjon med boligbebyggelse.²

Ved ny regulering av Vettre hotell, skal det inn mot Løkenesskogen naturreservat avsettes en buffersone som sikrer naturmangfold, landskap og avrenning i naturreservatet.

15.1.4.3 Byggeformål BA4.3 (Tronstad)

Innenfor BA4.3 kan det etableres boligbebyggelse i kombinasjon med bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, herunder museumsvirksomhet.

Opplysning:

1. *Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*
2. *Se rekkefølgekrav i bestemmelse 3.1.3.c*

16. Bestemmelser til andre byggeområder

16.1 Fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9 nr. 3, 5 og 6)

16.1.1 Grunneiendom

I områder avsatt til fritidsbebyggelse eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF er oppdeling av eksisterende grunneiendom ikke tillatt.

16.1.2 Fritidsbebyggelse utenfor 100 metersbeltet langs sjø¹

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnyttning skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

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

c. Høyder

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

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

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

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

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

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

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

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

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

16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig

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

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

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

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

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

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

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune
2. Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei

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

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs strøksgater¹ ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

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

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

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

1. Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.

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

16.4.1 Næringsformål NA1

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

16.4.2 Næringsformål NA2

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.1.2 Helse-næring NA2.1

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

16.4.3 Næringsformål NB1

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.¹

16.4.4 Næringsformål NB2

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

16.4.5 Næringsformål NC

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

16.4.6 Næringsformål ND

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

16.4.7 Næringsformål NE

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.

1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel

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

16.5.1 Byggeformål ATA1

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

16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad

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

16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen

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

16.5.2 Byggeformål ATA2

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

16.5.3 Byggeformål ATA3

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

16.5.4 Byggeformål ATA4

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

Opplysning: se også bestemmelse 10.1

16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

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

16.7.1 Avgrunnsdalen

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

16.7.2 Vardåsen

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

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

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

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

17. Grønnstruktur

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

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

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

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og 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 spredd bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.
3. Se bestemmelse 21.1 om hensynssone drikkevann, og 19.4 om vern av sjø og vassdrag (Drikkevann)

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

18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m² BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
- d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
- e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
- f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm².
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluftsliv- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m² som er bebygget med bolighus, rammen for utvidelse av slik bebyggelse følger av bestemmelse 18.3.1.

18.2.2 Terrengendringer og deponering av masser

Større terrengendringer som utfylling, oppbevaring utover 300m³ eller uttak av masser som ikke inngår i «gården som ressurs» må følge av reguleringsplan. Krav om reguleringsplan gjelder ikke terrengendringer som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Mindre justering av eksisterende fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeiter med mindre utfylling av rene masser (maks 10000m³) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6: 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m² beliggende i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse

1. Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m² BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
3. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
4. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

c. Boenheter

Tomten kan inneholde inntil én hovedbruksenhet, samt én integrert sekundær boenhet på inntil 60 m² BRA + bodareal på inntil 5m² BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

d. Uteoppholdsareal

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m², hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m²
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

e. Parkering

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

f. Høyder

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

g. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

h. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnytting ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m².
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m² pr. plass, eller dokumentert sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

c. Høyder

Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

d. Utebelysning

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

e. Terrenginngrep

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

f. Plassering av tiltak

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

18.3.3 Bruksendring

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

Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.

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

2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.

18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvorav 200 m² skal være biloppstillingsplass.

Opplysning:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune: Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)

For områder med hensynssone villalandskap (H550_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)

20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560_1

Innenfor hensynssone H560_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_2

Innenfor hensynssonen H560_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560_3

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.

1. Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.

20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)

20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570_1

I bevaring kulturmiljø H570_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær¹ skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.

21. Hensynssoner fare og sikring

21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)

21.1.1. Forbud mot tiltak

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene¹:

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

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

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

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

Opplysning:

1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.

21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.2.1 Veitunell

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

21.2.2 Jernbanetunnel

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

Opplysning: Se byggt teknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)

21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

21.5.1 Faresone H370_1

Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

21.5.2 Faresone H370_2

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

- a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
- b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.

- c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

21.6.1 Bjørndalen, H350_1 – 3

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

21.6.2 Engene, H350_4 – 5

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

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

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

22. Hensynssone infrastruktur

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

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

23. Båndleggingssoner

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

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

23.2.1 Generelt

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)

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

24. Bestemmelsesområder

24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstøy #1**, jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark - Dikemark #2**, jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog - Øvre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan - Slemmestad kdpl #4**, jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei - Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte - 100m belte #6**, jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder - Pri vekstomr #7**, jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord - Nullvekst nord #8**, jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd - Nullvekst sør #9**, jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10**, jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

Boligkjøperforsikring

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

- 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 PLUS

- 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 kontraktsgenerering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegeklerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmegeklerforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmegeklergruppen, Eiendomsmegeklerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmegeklerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegekling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heggeodden 18
1389 HEGGEDAL

Meglerforetak: Aktiv Asker
Saksbehandler: Petter Mamen-Lund

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon