Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL

# Gatens flotteste uteplass i trivelig familieområde med svømmebasseng. Garasje m/lader. Bygget 2023.

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 6 400 000,- |
| **Omkostn.:** | Kr 161 240,- |
| **Total ink omk.:** | Kr 6 561 240,- |
| **Felleskostn.:** | Kr 2 024,- |
| **Selger:** | Tonje Cecilie Stordalen-Søndenå<br>Torbjørn Stordalen-Søndenå |
| **Salgsobjekt:** | Rekkehus |
| **Eierform:** | Eierseksjon |
| **Byggeår:** | 2023 |
| **BRA-i/BRA Total** | 98/98 kvm |
| **Tomtstr.:** | 27364.8 m² |
| **Soverom:** | 3 |
| **Antall rom:** | 4 |
| **Gnr./bnr.** | Gnr. 79, bnr. 87<br>Gnr. 79, bnr. 87 |
| **Snr.** | 120 |
| **Oppdragsnr.:** | 1110240402 |

# Gatens flotteste uteplass i trivelig familieområde med svømmebasseng. Garasje m/lader.

Innbydende og moderne leilighet i attraktivt og nyere sameie!

Velkommen til en lys og gjennomført leilighet med flotte detaljer og god planløsning. Boligen ligger i et nyere sameie med flotte fellesområder som skaper et hyggelig bomiljø. Fra stuen har du utgang til en romslig balkong på ca. 17 kvm med gode solforhold og vakker utsikt mot Vardåsen og nærområdene. Kjøkkenet fra Sigdal har moderne innredning, en praktisk kjøkkenøy og integrerte hvitevarer. Leiligheten har tre romslige soverom, hvor hovedsoverommet har en suite med tilknyttet bad. Det andre badet fungerer også som vaskerom. Ved inngangspartiet finner du en flott terrasse på ca. 13 kvm med skjermende beplantning. Dette er et hjem som virkelig må oppleves!

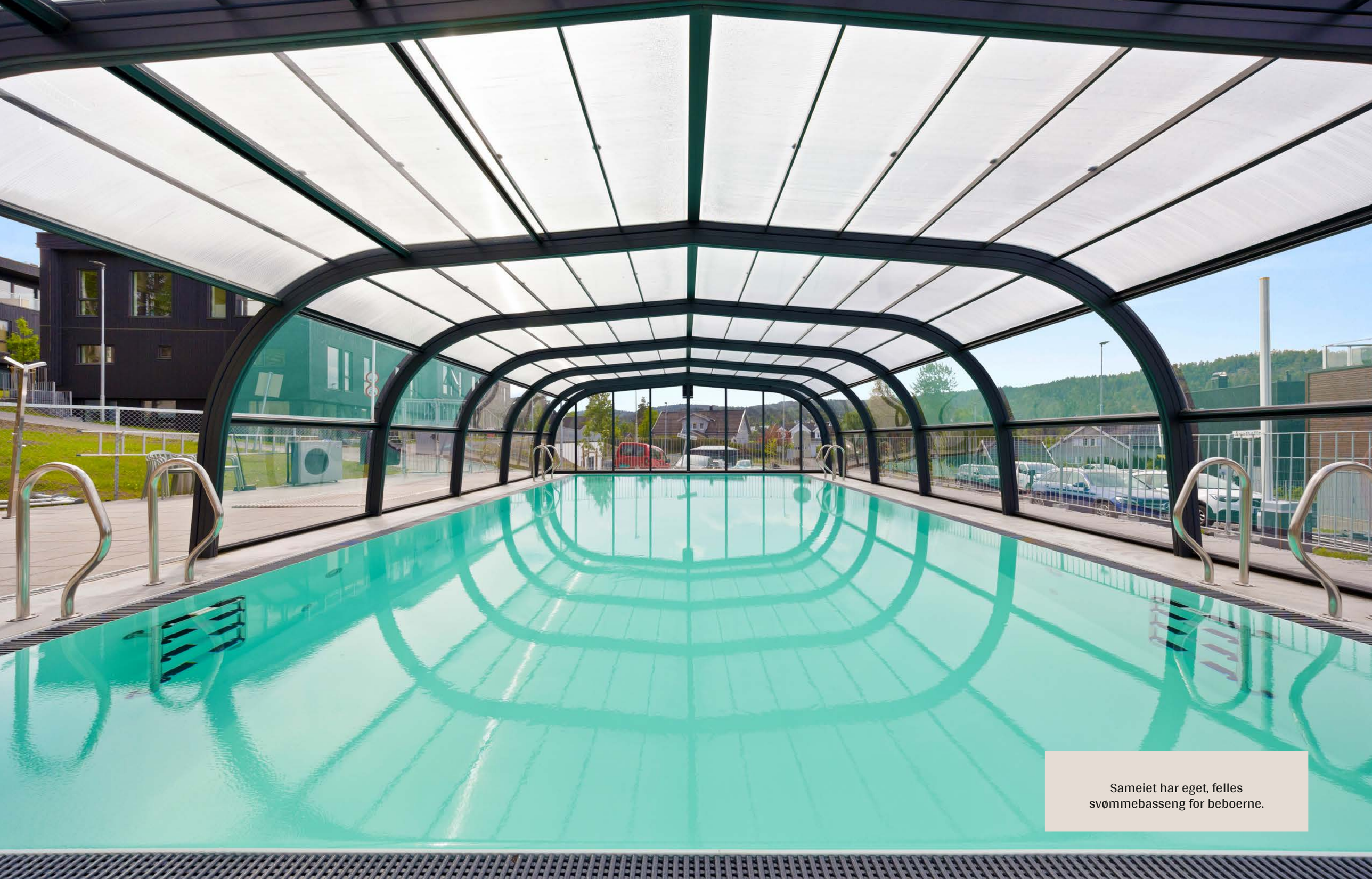
Velkommen til visning!

# Innhold

Velkommen . . . . . 2
Plantegning . . . . . 14
Om eiendommen . . . . . 18
Tilstandsrapport . . . . . 30
Egenerklæring . . . . . 45
Nabolagsprofil . . . . . 50
Forbrukerinformasjon . . . . . 382
Budskjema . . . . . 383

Miele

Utsikt mot Vardåsen.

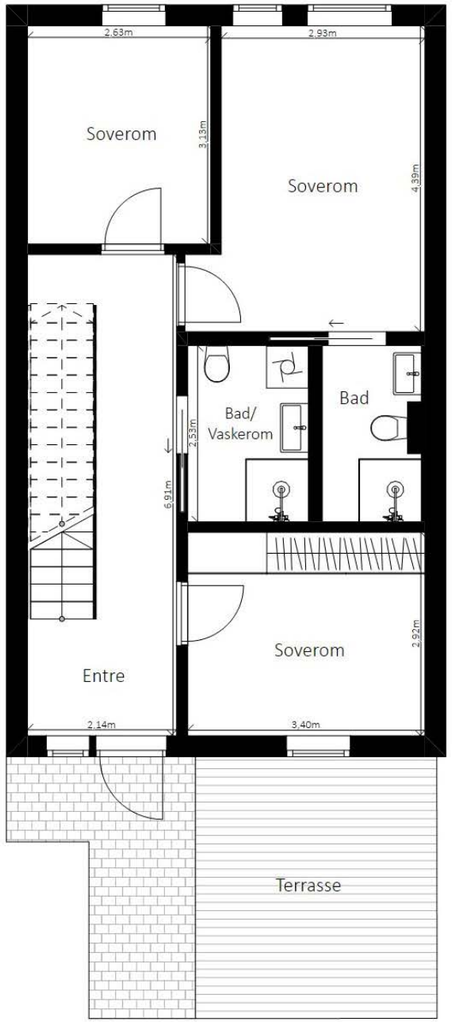


Sameiet har eget, felles svømmebasseng for beboerne.

# Plantegning

**1. etasje**

Blåbærskogen 15, 1389 Heggedal
Rekkehus

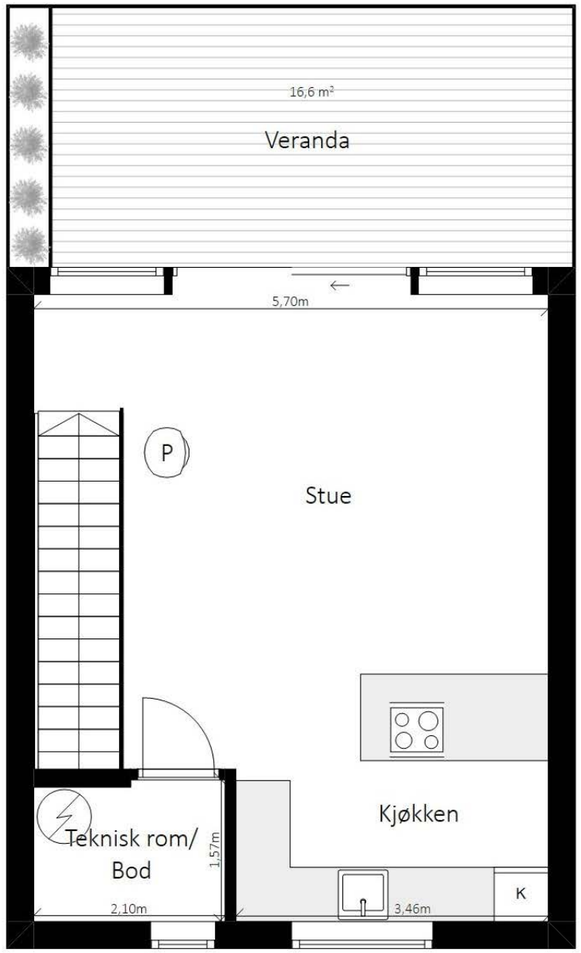



Planskissen er ikke i målestokk. Mål kan ikke betraktes som eksakte. Tegningen er kun tenkt som en illustrasjon

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

**2. etasje**

Blåbærskogen 15, 1389 Heggedal
Rekkehus




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

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

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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

# Om eiendommen

## Om boligen

**Areal**
BRA - i: 98 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 30 m²

**Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje
BRA-i: 58 m² Entrè/hall, 3 soverom, bad, vaskerom/ bad.
2. etasje
BRA-i: 40 m² Stue/kjøkken og teknisk rom

**TBA fordelt på etasje**
1. etasje
13 m²

2. etasje
17 m²

**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 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.

Bod i felles anlegg på ca. 7m2.
TBA : 17 m2 veranda 2.etg + 13 m2 platting på bakkeplan= 30m2
Det er enerett på bruk at terrasseplatting foran inngangspartiet. Platting er godkjent oppført av sameiet

**Tomtetype**
Eiet

**Tomtestørrelse**
27364.8 m²

**Tomtebeskrivelse**
Ideell andel av opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og sykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

**Beliggenhet**
Blåbærskogen 15 har en flott beliggenhet like ovenfor Heggedal sentrum. Boligen ligger høyt og fritt i barnevennlig blindvei. Solrikt og idyllisk i landlige omgivelser med marka som nærmeste nabo. Gode oppvekstsvilkår med umiddelbar nærhet til fantastiske turstier og uberørt natur, kun noen få meter fra inngangsdøren. Ideell beliggenhet for deg som søker trygge og gode oppvekstrammer, varierte rekreasjonsmuligheter i skog og mark, enkel skolevei, samt nærhet til både Heggedal og Asker.

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

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

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

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi i Heggedal sentrum eller på Extra Heggedal. I Heggedal sentrum finner man i tillegg både cafe, restaurant, idrettsanlegg, legesenter, tannlege, helsestasjon, frisører og bibliotek. I tillegg er det kun en kort kjøretur til Asker sentrum. Her har du stort sett alle fasiliteter og servicetilbud. Asker sentrum er stadig i utvikling, og kan by på en mengde spennende butikker, nye restauranter og kafeer. Kulturhus med kino, bibliotek, variert konserttilbud, samt flere koselige kafeer og spisesteder. For den handleglade er Trekanten senter et godt tilbud med sine totalt 75 butikker.

**Barnehage/Skole/Fritid**
Eiendommen sokner til Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole. Heggedal skole er en moderne barneskole med flere fasiliteter. For de yngste er det flere barnehager i nærområdet, bl.a. Kistefossdammen barnehage, Vikingjordet barnehage og Heggedalsskogen barnehage.

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

**Bygningssakkyndig**
Asker Bygg og Eiendom AS

**Type takst**
Eierskifterapport

**Byggemåte**
Bygningen er oppført med fundamentering i betong. (det er underliggende etasje til boligen, samt parkeringskjeller) Yttervegger med stående trekledning. Flatt tak.

Vegger: Malte slette flater, flis på baderom

Himling: Malte slette flater
Gulv: 1-stavs parkett, flis på baderom og teknisk/bod

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

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Feilmontert fliser på bad ved overtakelse. Det ble opprettet reklamasjon til entreprenør og feil ble rettet opp av fliselegger januar 2024.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Flislegger formidlet av ØMF, hovedentreprenør av bolig/byggefelt.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Fliser hugget opp og lagt på ny pga feilmontering. Selger har grunn til å tro at membran enten fikk være i fred eller fornyet.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
Vannlekkasje ved pipegjennomgang vinter 2023/2024. Taktekker og pipemontør var på befaring. Feil utbedret av taktekker fra utsiden. Himling inne ble åpnet og lot takkonstruksjon lufte i 2 1/2 mnd. Isolasjon i tak ikke fuktig verken før eller etter utlufting. Himling i stue tettet, sparklet og malt til slutt. For å unngå skjolder ble himling i hele sitt areal malt opp på ny.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Glass i peisdør har vært utett. Feil rettet opp av peismontør (formidlet av ØMF, totalentreprenør) høst/vinter 2024. Ingen problem/utettheter siden.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ladeboks fastmontert på garasjeplass. Abonnement for lading må kjøper sette opp. Per i dag bruker ikke selger ladeboks pga bruk av fosilbil.

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
Per i dag foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest/brukstillatelse i påvente. Siste beskjed vi har fått er at kommunen ønsket å sette opp trykkstasjon for VA før ferdigattest kan utstedes. Trykkstasjon er nå satt opp og vi venter derfor ferdigattest i overskuelig fremtid.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
Garasje punkt en: Parkering i semiautomatisk garasjeanlegg. Praktisk bruk: ved ankomst garasje må man taste inn kode for å hente bilplass som hører til bolig. Det tar da 3-5 minutter å få biloppstillingsplass i posisjon for utkjøring. Samme prosedyre når bilen skal plasseres i garasje. Ved rushtid kan det oppstå kø, men sameiet har nå en løsning for å kunne sette bil på sameiets gjesteparkering i rushtid for å unngå garasjekø.
Garsje punkt to: Ved oppstart av garasjeanlegg ble vi plaget med garasjestøy i form av uling/vining. Dette viste seg å være feil i lufteventiler i anlegget. Ventiler er nå byttet ut og lydproblem borte. Per i dag kan man om det er helt stille i bolig høre tidvis fjerne/svake lyder fra garasjeanlegg som trolig kommer av tunge biler som kjører på/over biloppstillingsplattform. Vi som bor her nå anser ikke lydene som sjenerende.

**Innhold**
1.etg: Entrè/hall, 3 soverom, bad, vaskerom/bad.
2.etg: Stue/kjøkken og teknisk rom

**Standard**
Inngangsparti / Entré:
Boligen ligger i et moderne og attraktivt boligsameie med flotte fellesområder som skaper et hyggelig og inkluderende bomiljø. Bygget har en stilren fasade som harmonerer med den øvrige bebyggelsen. Fra det pent opparbeidede inngangspartiet, som inkluderer en romslig terrasse med plass til en koselig sittegruppe, ønskes du velkommen hjem.

Inne i boligen møter du en romslig og innbydende entré med malte vegger, moderne 1-stavs parkettgulv og god plass til oppbevaringsmøbler.

Stue:
Stuen oppleves som lys og luftig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og samtidig fremhever utsikten og understreker den åpne romfølelsen. På gulvet er det lagt 1-stavs parkett som er gjennomgående for leiligheten. Med åpen løsning mot kjøkkenet er det god flyt mellom oppholdsrommene, og stuen har godt med plass til både sofagruppe og spisestue. En moderne peisovn, sentralt plassert i rommet, gir både varme og en lun atmosfære på kjølige dager.

Kjøkken:
Kjøkkenet, levert av Sigdal, har en moderne og stilren innredning med mørke, slette fronter kombinert med en lys, slitesterk laminatbenkeplate. Det åpne kjøkkenet er funksjonelt utformet med innredning langs én vegg og en romslig kjøkkenøy som gir ekstra arbeids- og lagringsplass. Øyen har også plass til to barstoler, et perfekt sted for morgenkaffen. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert komfyr, kombinert kjøle- og fryseskap og oppvaskmaskin.

Uteplasser:
Fra stuen har du direkte tilgang til en romslig balkong på ca. 17 kvm, hvor du kan nyte gode solforhold og en fantastisk utsikt mot Vardåsen, Heggedal sentrum og nærområdene. Balkongen har god plass til både spisegruppe, lounge og grill, noe som gjør den ideell for hyggelige sommerkvelder med familie og venner. Den er delvis overbygget og har innfelte downlights som skaper en lun og stemningsfull atmosfære.

Ved inngangspartiet finner du en flott terrasse på ca. 13 kvm med skjermende beplantning og med steinsatt adkomst til entréen.

Soverom:
Leiligheten har tre romslige soverom, alle plassert i første etasje. Hovedsoverommet er en suite med direkte tilgang til eget bad, og det rommer enkelt en dobbeltseng og nattbord i tillegg til en romslig garderobeløsning. De øvrige soverommene er svært allsidige og kan benyttes som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom.

Bad og vaskerom:
Boligen har to delikate bad, hvorav det ene også fungerer som vaskerom. Hovedbadet ligger i tilknytning til hovedsoverommet og har et eksklusivt preg med grå fliser, varmekabler og moderne innredning. Her finner du en heldekkende servant,

speilskap, vegghengt toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj.

Det andre badet er strategisk plassert i nærheten av de øvrige soverommene og har tilsvarende stil og kvalitet, med grå fliser, varmekabler og moderne innredning. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regnfallsdusj, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

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 (privat) - Overflate gulv
Avvik på fall/membranoppkant (avvik NS 3600:2018)

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

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

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

**Parkering**
Det medfølger en garasjeplass i felles, semiautomatisk garasjeanlegg med elbil lader. Garasjeanlegget har i oppstart hatt ustabil drift, men fungerer p.t. Det er i sameiet reklamert på driftslyder fra garasjeanlegget. Det har vært opplevet forskjellig for forskjellige boligeiere. Sameiet og utbygger har en løpende sak på dette.

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

Sameiet har bestilt og fått utarbeidet en rapport fra Sintef vedrørende det semiautomatiske garasjeanlegget. Det pågår en tvist mellom sameiet og utbygger vedrørende anlegget.

Interessenter bes sette seg inn i saken ved å lese vedlagte dokumenter fra sameiet samt oppdatert informasjon på Asker kommune sin innsynsportal:
https://asker-bygg.innsynsportal.no/postjournal-v2/d3aab42c-a204-438d-8e99-5189ae2ff468?params=%7B%22search%22%3A%22heggdal+terrasse%22%7D

**Forsikringsselskap**
Storebrand Forsikring As

**Polisenummer**
8662004

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

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

## Energi

**Oppvarming**
Lukket ildsted 2.etg
Varmekabler/varmefolie på baderom
Panelovner

**Info strømforbruk**
2024: 8900kWh (januar - 6.desember))
2023: 3700kWh (oktober - desember)

**Energikarakter**
A

**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 6 400 000

**Kommunale avgifter**
Kr 3 258

**Kommunale avgifter år**
2023

**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 salgsoppgave dato.

**Formuesverdi primær**
Kr 1 599 540

**Formuesverdi primær år**
2023

**Formuesverdi sekundær**
Kr 6 398 160

**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**
95/13003

**Felleskostnader inkluderer**
Felleskostnader likt kr. 390,00
TV/Bredbånd kr. 399,00
Felleskostnader brøk kr. 1 235,00

De oppgitte tallene inkluderer den fremtidige endringer som gjelder fra 01.01.2025.

Felleskostnadene inkluderer
Forretningsførerhonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Kommunale avgifter (ikke vann og avløp), Energi/fyring (fellesområder), TV-anlegg/bredbånd.

**Felleskostnader pr. mnd**
Kr 2024

**Kommentar fellesgjeld**
Ingen gjeld registrert.

**Andel fellesformue**
Kr 2 080

**Andel fellesformue dato**
31.12.2023

## Sameiet

**Sameienavn**
Heggedal Terrasse Boligsameie

**Organisasjonsnummer**
931550004

**Om sameiet**
Sameiet består av 158 seksjoner.

Styrets arbeid
Styret har gjennomført 11 styremøter og 10 undermøter
Hovedsaker det siste året:
- Parkering
- Garasjeanlegg
- Inngåelse av serviceavtaler, strømavtaler, el-bil lading, forsikring, snømåking, parkering, basseng, TV/bredbånd, sprinkelanlegg
- Søppeltømming
- Brøyting
- Vaktmestertjenester
- Baldarkiner og håndløpere
- Overtakelse av uteområdene, basseng, parkeringsanlegg, delfelt 1, delfelt 2.
- Befaringer av avtaler og innhenting av tilbud
- Administrering av Vibbo

Sammenkomster det siste året, julegrantenning og informasjonsmøte på Friheim

Fremtidige planer:
- Maling av utvendig fasade om 3-5år
- Serviceavtaler er og blir inngåttt

**Lånebetingelser fellesgjeld**
Ingen lån registrert for selskapet.

**Styregodkjennelse**
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvalting AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**
Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 120 i Asker kommune.Gårdsnummer 79, bruksnummer 87, seksjonsnummer 158 i Asker kommune.

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

3203/79/87/120:
06.01.1928 - Dokumentnr: 905881 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:3203 Gnr:79 Bnr:87
Gjelder denne registerenheten med flere

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

08.09.2022 - Dokumentnr: 999867 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/13003

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse som

omhandler rekke L inkludert parkeringskjeller.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**
14.09.2023.

**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

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

**Adgang til utleie**
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

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

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

**Overtakelse**
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

**Budgivning**
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne

sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**
6 400 000 (Prisantydning)
---
Omkostninger
160 000 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
161 240 (Omkostninger totalt)
171 640 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
174 440 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
6 561 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 571 640 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 574 440 (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 161 240

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

**Boligkjøperforsikring**
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig.

Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglers vederlag**
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 500 Drone
4 500 Forretningsførerinformasjon
3 500 Gebyr for betalingsutsettelse
4 500 Kommunale opplysninger
21 900 Markedspakke inkl finn stor pakke, Blink, Facebook og instagram, interiørveiledning
7 500 Oppgjørsvederlag
19 900 Tilretteleggingsgebyr
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr til forretningsfører(Obos)
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

**Oppdragsansvarlig**
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**
08.04.2025

**Leilighet over 2 plan i rekke**
**Blåbærskogen 15**
**1389 Heggedal**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 12 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 1 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 4 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Geir A.B. Randen**
Dato: 17/12/2024

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.

©mstr.no

www.bmtf.no





**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

**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 hullborring i vegger.

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

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

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

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

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

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* 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:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>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:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| **Matrikkeldata:** | Gnr:79, Bnr: 87 |
| **Hjemmelshaver:** | Torbjørn og Tonje Stordalen-Søndenå |
| **Seksjonsnr:** | 120 |
| **Festenr:** | - |
| **Andelsnr:** | - |
| **Tomt:** | Felles 27364 m² |
| **Konsesjonsplikt:** | - |
| **Adkomst:** | Privat stikkvei fra kommunal vei |
| **Vann:** | Kommunal |
| **Avløp:** | Kommunal |
| **Regulering:** | - |
| **Offentl. avg. pr. år:** | - |
| **Forsikringsforhold:** | - |
| **Ligningsverdi:** | - |
| **Byggeår:** | 2023 |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| **Befaringsdato:** | 12.12.2024 |
| **Forutsetninger:** | Boligen ble inspisert i dagslys. Det var lettskyet og ca. -7 grader Celsius. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Snø på tak og bakkeplan kan forhindre inspeksjon av utvendige bygningsdeler.<br>For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Noe innredning og inventar langs vegger og gulv som normalt i en bebodd bolig.<br>Bod/teknisk rom i 2.etasje var fylt med<br>personlige eiendeler. (Avvik kan forekomme) Ellers ingen store hindringer på befaringsdagen. |
| **Oppdragsgiver:** | Hjemmelshavere |
| **Tilstede under befaringen:** | Hjemmelshavere og Lars Petter Heinegaard |
| **Fuktmåler benyttet:** | Protimeter MMS 3 |

**OM TOMTEN:**
Opparbeidet felles tomteareal med beplantning, steinlagte gangpassasjer, felles badebasseng, bil- og sykkelpool, samt kort vei til Heggedal sentrum med togstasjon, butikker og mye mer.

**OM BYGGEMETODEN:**
Bygningen er oppført med fundamentering i betong.( det er underliggende etasje til boligen, samt parkeringskjeller) Yttervegger med stående trekledning. Flatt tak.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen er tilnærmet ny og fremstår med god kvalitet. Det er viktig å sette seg godt inn i FDV og anvisninger som er tilknyttet boligen.

**ANNET:**
OPPVARMING:
Lukket ildsted 2.etg
Varmekabler/varmefolie på baderom
Panelovner

**DOKUMENTKONTROLL:**
Eiendomsinformasjon er innhentet PropCloud.no. Opplysninger gitt av hjemmelshaver. Dokumentasjon om boligen ligger i digital portal.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**
VEGGER: Malte slette flater, flis på baderom
HIMLING: Malte slette flater
GULV: 1-stavs parkett, flis på baderom og teknisk/bod

**MERKNADER OM ANDRE ROM:**
Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt i en brukt bolig.
-Det er registrert totalt retningsavvik på gulv målt på tilfeldig valgte plasser på det meste 10 mm i 2.etg. Årsaker til skjevhet er ikke vurdert.
*Stikkmålinger av gulvet er gjort med krysslaser, avvik kan eksistere uten at dette blir registrert.
-Enkelte små riss i overganger vegg/himling/hjørner. (normalt i nyere boliger da materialer tørker/"setter seg")
-Enkelte steder med friksjonslyd / "knirk" i gulv.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**
Salg

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**
-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.etg | 58 | | | 13 | 58 | |
| 2.etg | 40 | | | 17 | 36 | 4 |
| | | | | | | |
| SUM BYGNING | | | | 30* | 94 | 4 |
| SUM BRA | 98 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

1.etg:
Entrè/hall, 3 soverom, bad, vaskerom/bad.
2.etg:
Stue/kjøkken og teknisk rom

**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.

*Bod i felles anlegg på ca. 7m2.
*TBA : 17 m2 veranda 2.etg + 13 m2 platting på bakkeplan= 30m2

*Det er enerett på bruk at terrasseplatting foran inngangspartiet. Platting er godkjent oppført av sameiet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



**GARASJE / UTHUS:**

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Anlegget er semiautomatisk og man må påregne noe ventetid før bilen er klar for utkjøring. Hjemmelshaver har ikke opplevd særlige problemer med anlegget, men det nevnes at enkelte beboere i sameiet opplever funksjonalitet som problematisk. Det er opprettet kontakt med SINTEF for redegjørelse av garasjeanleggets funksjonalitet og sameiet avventer deres rapport.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.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

17/12/2024

Geir A.B. Randen

©mstr.no





**1. Grunn og fundamenter**

**TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Grunnmur/fundamentering er ikke vurdert da dette er en felles bygningsdel.

**Merknader:** Det antas at bygget er oppført etter gjeldene forskrifter regler.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**TG iu** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover.

**Merknader:** Ikke vurdert da boligen ligger over terrengnivå

**2. Yttervegger**

**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Yttervegger med bindingsverk i tre med stående/liggende kledning.

**Merknader:**
-Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
-Det er ikke mulig å påvise lufting bak kledning i hele veggens lengde. Det er ingen tegn til skader som tilsier at det er manglende lufting bak trekledning.
.

**3. Vinduer og ytterdører**

**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører med karmer i tre med aluminiumsbeslag på utsiden fra byggeår.
Tett ytterdør

©mstr.no

**Merknader:**
-Vinduene ble visuelt undersøkt. Tilfeldig valgte vinduer ble funksjonstestet. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser med behov for strakstiltak.
*Det er sprekk i glassrute i entrè. (Reklamasjonssak som avventer utbedring)

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.

**4. Tak**

**TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Flatt tak (kompakttak)

**Merknader:**
Ikke mulig å inspisere konstruksjon.
Det henvises til utbyggers beskrivelse av oppbyggingen.

**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.
Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Undertak er ikke mulig å inspisere. (kompakttak) Yttertekking antatt av membran/takfolie

**Merknader:** TGIU Ikke mulig å undersøke. Kompakttak.
Snø på takflate. (HMS stiller strenge krav til arbeid på tak, fare for fall)

**5. Loft**

**Ingen** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**6. Balkonger, verandaer og lignende**

**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Veranda med underliggende membran med toppmonterte terrassebord av tre. Rekkverk i glass og metall.

**Merknader:**
-Ikke mulig å inspisere tettesjikt uten destruktive inngrep.
-Rekkverkshøyder er ihht teknisk forskrift

**7. Våtrom**

**7.1 Bad (privat)**

**TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.





Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights
60 cm innredning med vask og ett-greps armatur.
Speilskap på vegg
Vegghengt WC
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.. (Levetidstabeller
byggforskseriens detaljblad 700.320)
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

**TG 2** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagte gulv med varmekabler.

**Merknader:**
-Det ble målt høydeforskjell med laser på 25 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
-Det registreres fall i nedsenket gulv i dusjsonen ihht forskrifter. Hovedgulv tilnærmet flatt/svakt fall.
-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep. Oppkant er målt til 12 mm og dette er da et avvik ihht preaksepterte ytelser ihht TEK 17. (Det kreves membranoppkant ved dørterskel på minimum 15 mm dersom hovedgulvet har mindre fall enn 1:100.)
-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.
*Våtrommet fungerer likevel godt med dette avviket ved normal bruk.

TG 2:
Avvik på fall/membranoppkant (avvik NS 3600:2018)

**TG 1** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

**Merknader:**
-Hjemmelshaver ønsket ikke at det ble foretatt hullboring. (Dette er også en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger.)
-Fuktmålinger viste ingen unormale verdier.
-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk
*Badet har garanti fra leverandør.

**7.2 Bad/vaskerom**

**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling



BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malte plater i himling med downlights
80 cm innredning med vask og ett-greps armatur.
Speilskap med lyslist på vegg
Vegghengt WC
Dusjhjørne med svingbare glassdører
Ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg

**Merknader:** Normal bruksslitasje

**TG 1** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Flislagte gulv med varmekabler.

**Merknader:**
-Det ble målt høydeforskjell med laser på 25 mm fra topp terskel flis til topp sluk.
-Det registreres lokalt fall i dusjsonen. Hovedgulv tilnærmet flatt/svakt fall
-Det er ikke mulig å påvise membranoppkant ved dørterskel uten destruktive inngrep.
-Synlig luftespalte i dør sikrer luftsirkulasjon.

*Dersom det skulle vise seg at det mangler membranoppkant på minimum 15 mm ved terskel, så er dette et avvik ihht TEK 17 §13-15 punkt C og ville gitt en TG 2 på dette punktet.

**TG 1** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Man kan anta at membran er påført alle flatene i våtsonen før flisene ble montert.

**Merknader:** -Hjemmelshaver ønsket ikke at det ble foretatt hullboring. (Dette er også en relativt nyoppført bolig som har hatt begrenset fuktpåkjenninger.)
-Fuktmålinger viste ingen unormale verdier.
-Synlig membran/slukmansjett under klemring i sluk
*Badet har garanti fra leverandør.

## 8. Kjøkken
### 8.1 Kjøkken
**TG 1** 8.1 Kjøkken





Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder 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.

Kjøkken fra Sigdal, i direkte tilknytning til stue
Mørke slette fronter med trestruktur
Innebygde hvitevarer som komfyr, kombi kjøle-/fryseskap og oppvaskmaskin
Benkeplate i laminert spon med underlimt vask
Keramisk platetopp
Takmontert ventilator med påvist komfyrvakt
Waterguard i benk

**Merknader:** Normal bruksslitasje ihht alder

## 9. Rom under terreng
### 9.1 Kjeller
**Ingen** 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

**Ingen** 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

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

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det er kun beskrevet synlige rør inne i boligen
Vannrør i plast (Rør-i-rør). Avløpsrør og sluk i plast. Vannfordelingsskap med stoppekran og vannmåler på bad i 1.etg.

**Merknader:** -Ingen synlige tegn til skader svekkelser.
-Stakeluke er ikke påvist internt i boenheten. Hjemmelshaver opplyser om at det er en stakeluke under terrassen ved inngangspartiet. Det må demonteres et par terrassebord for tilgang.
-Ingen spalte på innebygget sisterne. Sisternen er godkjent montert uten lekkasjespalte. Ref. produktsjef hos leverandør/produsent. (Geberit)

**TG 1** 10.2 Varmtvannsbereder

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

VV- bereder av merket Høiax ,volum 113 liter. Plassert på bod/teknisk.

**Merknader:**
-Det er tilkoblet rør fra sikkerhetsventil til avløp samt lekkasjesikring med automatisk stoppventil

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:**

TG 1 10.5 Ventilasjon

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

Balansert ventilasjonsanlegg. Aggregat montert i bod/teknisk. Det opplyses om:
- Filter byttet og rengjort jevnlig. Filterbyttet dekkes av sameie.

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

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

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det elektriske anlegget ble installert i byggeår
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i bod/teknisk

**Merknader:** -Varmekabler, lamper, lys og andre elektriske komponenter er ikke funksjonstestet. Avvik kan forekomme.
-Downlights/lys ikke demontert for kontroll
-Samsvarserklæring er fremvist
*Undertegnede er ikke elektro-fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført el-kontroll av autorisert foretak.

©mstr.no




## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

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

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Det er fremlagt tegninger som samsvarer med dagens plan.
-Det foreligger midlertidig brukstillatelse
-Det er viktig å sette seg godt inn i FDV til boligen samt vedlegg til salgsoppgaven.
-Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmåling
-Hjemmelshaver opplyser om at det oppsto en lekkasje ved pipe/tak vinteren 23/24. Himlinger ble åpnet og luftet, tak har fått utbedret folie/membran. Ingen tegn til lekkasjer siden.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

| TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2: | |
|---|---|
| 7.1.2 | Bad (privat) Overflate gulv |
| | Avvik på fall/membranoppkant (avvik NS 3600:2018) |

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no



www.bmtf.no



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
|---|
| Aktiv EM Asker |

| Oppdragsnr. |
|---|
| 1110240402 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
|---|---|
| Torbjørn Stordalen-Søndenå | Tonje Cecilie Stordalen-Søndenå |

| Gateadresse |
|---|
| Blåbærskogen 15 |

| Poststed | Postnr |
|---|---|
| HEGGEDAL | 1389 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 1110240402

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feilmontert fliser på bad ved overtakelse. Det ble opprettet reklamasjon til entreprenør og feil ble rettet opp av fliselegger januar 2024.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Flislegger formidlet av ØMF, hovedentreprenør av bolig/byggefelt.

Arbeid utført av: Murmester Stryken og Gudbrandsen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fliser hugget opp og lagt på ny pga feilmontering. Selger har grunn til å tro at membran enten fikk være i fred eller fornyet.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vannlekkasje ved pipegjennomgang vinter 2023/2024. Taktekker og pipemontør var på befaring. Feil utbedret av taktekker fra utsiden. Himling inne ble åpnet og lot takkonstruksjon lufte i 2 1/2 mnd. Isolasjon i tak ikke fuktig verken før eller etter utlufting. Himling i stue tettet, sparklet og malt til slutt. For å unngå skjolder ble himling i hele sitt areal malt opp på ny.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Glass i peisdør har vært utett. Feil rettet opp av peismontør (formidlet av ØMF, totalentreprenør) høst/vinter 2024. Ingen problem/utettheter siden.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks fastmontert på garasjeplass. Abonnement for lading må kjøper sette opp. Per i dag bruker ikke selger ladeboks pga bruk av fosilbil.



Document reference: 11102404 02



14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Per i dag foreligger midlertidig brukstillatelse. Ferdigattest/brukstillatelse i påvente. Siste beskjed vi har fått er at kommunen ønsket å sette opp trykkstasjon for VA før ferdigattest kan utstedes. Trykkstasjon er nå satt opp og vi venter derfor ferdigattest i overskuelig fremtid.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasje punkt en: Parkering i semiautomatisk garasjeanlegg. Praktisk bruk: ved ankomst garasje må man taste inn kode for å hente bilplass som hører til bolig. Det tar da 3-5 minutter å få biloppstillingsplass i posisjon for utkjøring. Samme prosedyre når bilen skal plasseres i garasje. Ved rushtid kan det oppstå kø, men sameiet har en løsning for å kunne sette bil på sameiets gjesteparkering i rushtid for å unngå garasjekø. Garsje punkt to: Ved oppstart av garasjeanlegg ble vi plaget med garasjestøy i form av uling/vining. Dette viste seg å være feil i lufteventiler i anlegget. Ventiler er nå byttet ut og lydproblem borte. Per i dag kan man om det er helt stille i bolig tidvis høre fjerne/svake driftslyder fra garasjeanlegg. Vi som bor her nå anser ikke lydene som sjenerende.

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja



Document reference: 11102404 02

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



Document reference: 1110240402

E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Torbjørn Stordalen Søndenå | 29521cb95ff2f5f7cc0d4eae14c3dfc49f190c24 | 18.12.2024 13:29:49 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Tonje Cecilie Stordalen Søndenå | 8e86583b7d412c9e1e85eb30f570b86cceb334b7 | 23.12.2024 09:24:31 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

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

nets

Document reference: 1110240402

# Nabolagsprofil

Blåbærskogen 15 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 36 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Husdyreiere**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Heggedal stasjon<br>Linje 280, 285, 286 | 13 min<br>1.1 km | |
| Heggedal stasjon<br>Linje L1 | 16 min<br>1.2 km | |
| Oslo Gardermoen | 1 t 6 min | |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Heggedal skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.)<br>253 elever, 14 klasser | 18 min<br>1.4 km |
| Asker videregående skole<br>486 elever | 12 min<br>7.7 km |
| Bleiker videregående skole<br>460 elever, 32 klasser | 14 min<br>8.3 km |

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

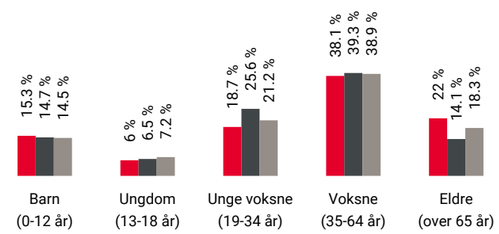
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 65/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ...<br>72 barn | 8 min<br>0.6 km |
| Kistefossdammen barnehage (1-5 år)<br>95 barn | 9 min<br>0.7 km |
| Heggedalskogen barnehage (1-5 år)<br>44 barn | 29 min<br>2 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Heggedal | 16 min |
| Coop Extra Heggedal<br>PostNord | 5 min<br>2.5 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

## Sport

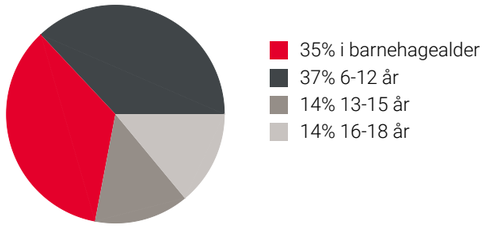
| | |
|---|---|
| Hovedgården idrettspark<br>Ballspill, fotball, friidrett | 15 min<br>1.1 km |
| Heggedal idrettshall<br>Aktivitetshall | 17 min<br>1.3 km |
| Feel24 Heggedal | 16 min |
| Actic Slemmestad | 10 min |

## Boligmasse

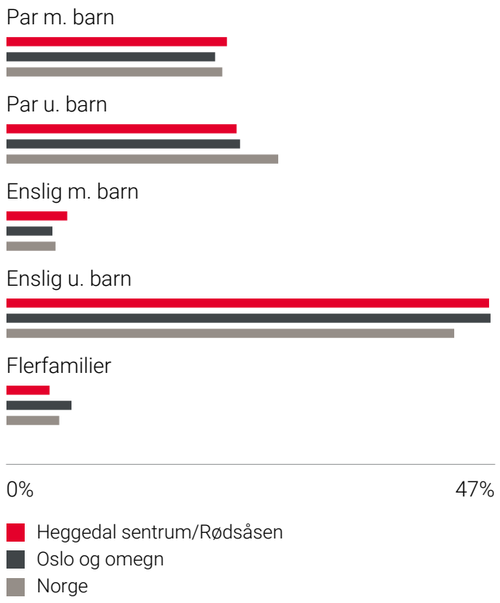
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Rortunet Senter | 11 min |
| Vitusapotek Heggedal | 17 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



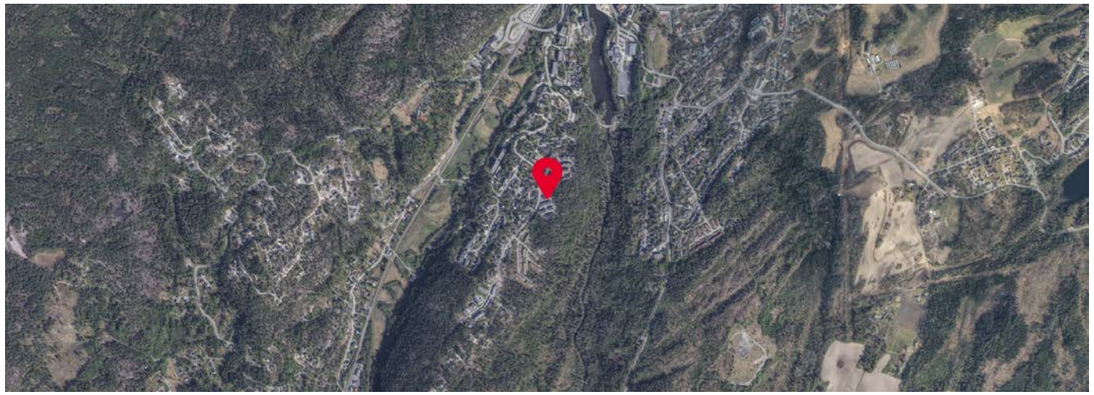

## Familiesammensetning

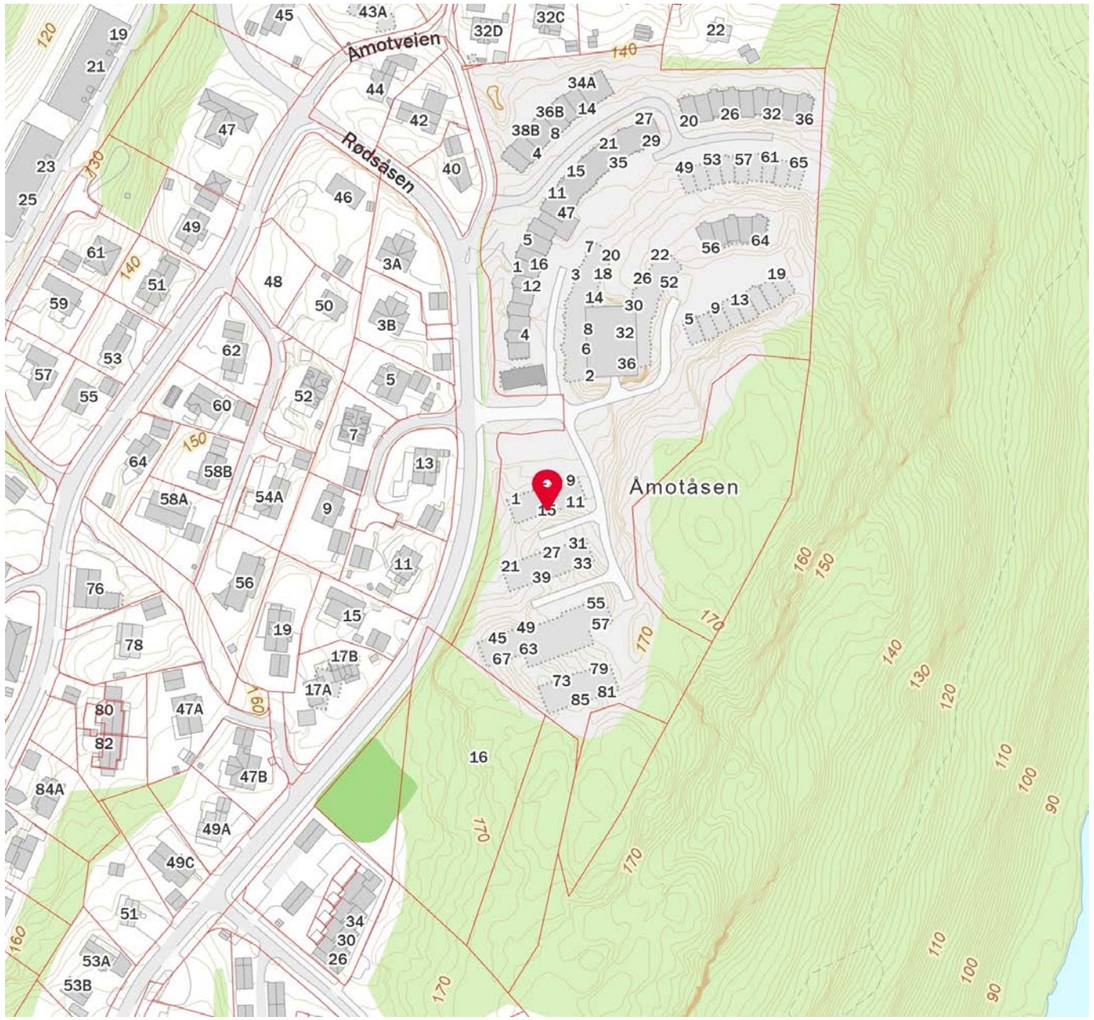



## Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



**Eie Asker**
v/Mathias Carlsen
Asker, 1383 ASKER

Deres ref.: 8197047 Vår ref.: 2580-1-120 Dato: 11.12.2024

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Heggedal Terrasse Boligsameie |
| Organisasjonsnr: | 931550004 |
| Seksjonseier: | Stordalen-Søndenå, Tonje Cecilie |
| Medeier: | Stordalen-Søndenå, Torbjørn |
| Leilighetsnummer: | 120 |
| Adresse: | Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL |
| Seksjonsnummer: | 120 |
| Gnr. | 0 |
| Bnr. | 0 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 8662004.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 390,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Felleskostnader likt | 565,00 | 390,00 fra 01.01.2025 |
| TV/Bredbånd | 355,00 | 399,00 fra 01.01.2025 |
| Felleskostnader brøk | 2 470,00 | 1 235,00 fra 01.01.2025 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 12,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 7 080,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**
Ingen låp registrert på leilighet.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader**:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ragnvald Strømme Svendby pr. e-post: ragnvald.svendby@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Sigurd Eirik Sperbund, e-post: heggedalterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: heggedalterrasse@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2025.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



# Eierskifterelaterte tjenester 2024

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

# Eierskifterelaterte tjenester 2025

| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---|
| **Megleropplysninger i Ambita Infoland:** | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 758 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 038 kr |
| Meglerpakke 2 | 2 750 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 063 kr |
| | |
| **Enkeltprodukter i Ambita Infoland:** | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 390 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 525 kr |
| | |
| **Eierskifter:** | |
| Borettslag / Sameier | 6 570 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 043 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 4 928 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 212 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 570 kr |
| | |
| **Administrasjon:** | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| | |
| **Notering:** | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| | |
| **Andre tjenester:** | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R |

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning

# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2580
Heggedal Terrasse Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Heggedal Terrasse Boligsameie

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

**Dato for årsmøtet:**
22. april 2024 kl. 19:00, Hovedgården ungdomsskole, Heggedalsbakken 11, 1389 Heggedal.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forbud mot trampoliner i sameiet
8. Forbud mot varmepumper i sameiet
9. Trafikkontroll
10. Orienteringssaker
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Michael Steine er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 2580 - årsrapport Vibbo 2.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000

Sak 7

## Forbud mot trampoliner i sameiet

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 8

## Forbud mot varmepumper i sameiet

**Krav til flertall:**
To tredjedels (67%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendingen godkjennes

Sak 9

## Trafikkontroll

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å inngå avtale for skiltgjenkjenning.



Sak 10

## Orienteringssaker

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Utredning tas til orientering.

**Vedlegg**

2. Innmeldte saker til årsmøte 2024 redigert.pdf

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1

**Vedlegg**

1. Styrekandidater 2024-2.pdf

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret**

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

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post heggedalterrasse@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

**Generelle opplysninger om Heggedal Terrasse Boligsameie**
Sameiet består av 158 seksjoner.
Heggedal Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931550004, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:
79 87

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

Heggedal Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.





**Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 11 styremøter og 10 undermøter

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

Sammenkomster det siste året, julegrantenning og informasjonsmøte på Friheim

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 885 236.







## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Heggedal Terrasse Boligsameie.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

### RESULTATREGNSKAP
### fra stiftelsesdato 08.09.2022 - 31.12.2023

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

Overføringer:
Til opptjent egenkapital 885 236







### BALANSE

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

| | |
|---|---|
| Pantstillelse | 0 |
| Garantiansvar | 0 |

Asker, 21.3.2024
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie

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

Sunniva Slåtten/s/ Sigurd Sperbund/s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 250.

**NOTE: 4**
**KONSULENTHONORAR**

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





**NOTE: 5**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 6**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Renovasjonsavgift | -146 175 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-146 175** |

**NOTE: 7**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 8**
**FINANSINNTEKTER**

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

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**Marthe Solbakken**

Harry Sønsterøds vei 6

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

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

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

**Sigrid Volden**

Harry Sønsterøds Vei 57Hei,

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

**Pernille Halvorsen**

Blåbærskogen 61

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

**Tom Ørbech**

Blåbærskogen 65.

1. Hvordan stiller det seg om vi ønsker tre-platting foran huset og inngangspartiet.

Leser i vedtektene at belegnings stein lik den som er brukt på fellesarealene er ok, men ønsker tre-platting.

2. Hvordan går vi frem om vi ønsker å bygge skillevegger på terrassen. Tenker da skillevegg ut fra vegg og ca. like langt ut som takutstikk på terrasse.

**Brage Skjønborg**

Åmotveien 34 B

Hei,

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

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

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

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

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



**Jenni Maarit Alatalo**
Åmothellinga 58

1. Hovedinngangen til området: Skal asfalt legges og kantene fikses slik at for eksempel en barnevogn lett kan gå frem ved overgangen? Kantene er veldig høye.

2. Ser at i rad A er HC-plassene lagt med stein, mens alle andre i området har sand. Skal dette gjøres nå til våren slik at plassene blir like? Bedre med stein enn med sand.

3. Hva er planene for parkering for de som ikke har kjøpt garasjeplass? Evt de som har to biler men kun har kjøpt en garasjeplass? Hvor skal de parkere? I tillegg til de som leier og ikke har garasjeplass? Området har ikke kapasitet akkurat nå til å håndtere alle bilene.

4. Så er det også spørsmål om Otto-bilene. Trenger vi så mange av dem? Brukes de så mye at det behøver å ha 5, er ikke f.eks. 3 ikke nok?

5. Hva vil skje med gjesteparkering?

6. Hvorfor er det ingen husker eller sandkasser i barneområdet? På bilder i salgsrapport etc. er det mange, men foreløpig null i området per dags dato. Vil dette bli fikset av utbygger? Kan ikke si at det er så mye bra/fint for barn foreløpig, til tross for at dette området også er beregnet for barnefamilier.

7. Skal badebasseng åpnes nå i mai?

8. Når kommer de elektriske sykler og sparkesyklene?

9. Når det var stor brøyting i området, ble det flere skilter ødelagt. Skal de fikse de tilbake til oss?

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

Mvh,
Jenni & Eivind

**Andre Hansen**
Åmothellinga 48

Hei,

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

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

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

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

Andre ting som hadde vært fint:

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

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

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

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



**Christian Andreas Jacobsen**

Åmothellinga 17

Navn: Christian Andreas Jacobsen

Alder: 28 (snart 29) år

Jobb: Dataingeniør i Cisco

Erfaring fra tidligere styrer: Ingen

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

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

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

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

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

Mvh

Christian

**Katarzyna Lazzeri**

Harry Sønsterøds vei 32

Hei,

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

Håper at min kandidatur er av interesse.



**Tobias Frey**

Harry Sønsterøds Vei 18

Hei, jeg ønsker å stille til valg som styremedlem.

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

Litt om meg:

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

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

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

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

Bor i Harry Sønsterøds vei 18.

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24
**Selskapsnummer:** 2580 **Selskapsnavn:** Heggedal Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

_____ _____





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Heggedal Terrasse Boligsameie

**Organisasjonsnummer:** 931550004
Møtet ble avholdt 22. april kl. 19:00, Hovedgården ungdomsskole, Heggedalsbakken 11, 1389 Heggedal.
Det var 90 stemmeberettigede tilstede på møtet, inkludert fullmakter
Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Forslag til vedtak:**
Michael Steine er valgt.
✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Som protokollvitne velges Simen Strøm Braaten.
✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt. Kommunale avgifter er satt for høyt i budsjettet, da vann faktureres hver enkelt eier direkte.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 350 000
✓ **Vedtatt.**

## 7. Forbud mot trampoliner i sameiet

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

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

**Forslag til vedtak:**
Vedtektsendringen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

## 8. Forbud mot varmepumper i sameiet

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

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

**Forslag til vedtak:**
Vedtektsendingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

## 9. Trafikkontroll

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

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

**Forslag til vedtak:**
Det ble orientert om ulike løsninger styret jobber med.
✓ **Vedtatt.**

## 10. Orienteringssaker

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

**Forslag til vedtak:**
Utredning tas til orientering.

✓ **Vedtatt.**

## 11. Valg av tillitsvalgte

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

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Sigurd Sperbund

Følgende stilte til valg:
Sigurd Sperbund

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Tobias Frey
Christian Andreas Jacobsen
Katarzyna Lazzeri

Følgende stilte til valg:
Tobias Frey
Christian Andreas Jacobsen
Katarzyna Lazzeri

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Gunnar Håkenrud

Følgende stilte til valg:
Gunnar Håkenrud

Møtet ble hevet kl 21.40

Protokollen signeres av

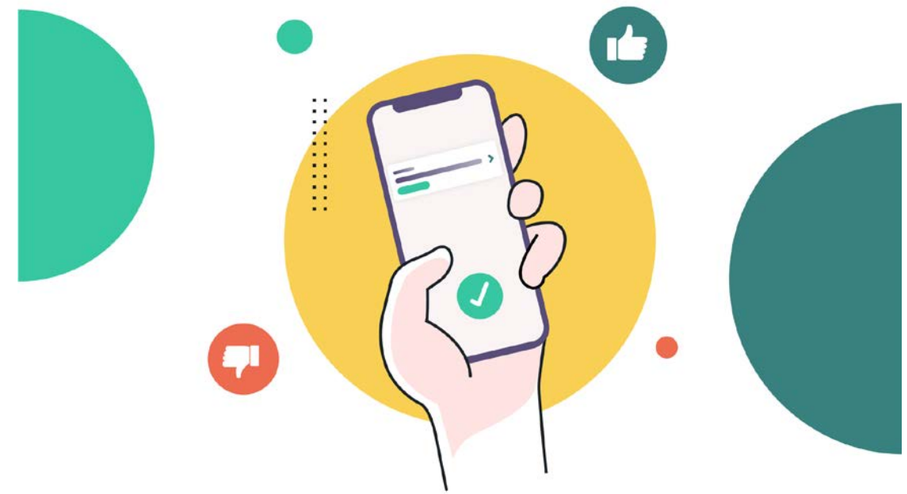
Michael Steine/s/ Ragnvald Svendby/s/ Simen Strøm Braaten/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Sigurd Sperbund | 2024-2025 |
| Styremedlem: | Tobias Frey | 2024-2026 |
| Styremedlem: | Christian Andreas Jacobsen | 2024-2026 |
| Styremedlem: | Katarzyna Lazzeri | 2024-2026 |
| Styremedlem: | Sunniva Slåtten | 2023-2025 |
| Varamedlem: | Gunnar Håkenrud | 2024-2026 |

Transaksjon 09222115557515886915 Signert RS, MS, SSB





# Ekstraordinært årsmøte 2023

Heggedal terrasse boligsameie
Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 8. juni 2023

## Digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Velkommen til årsmøtet i Heggedal terrasse boligsameie. Møtet gjennomføres digitalt og avstemningen starter 31. mai kl. 16:00 og avsluttes 8. juni kl. 16:00. Du kan se årsmøtet på:

https://app.digitalearsmoter.no/eier/919222743/arsmote/2023

Alle sakene som skal stemmes over ser du i dette dokumentet. Din deltakelse er viktig for oss, og vi i styret håper du vil bruke stemmeretten din på årsmøtet. Dersom du ikke kan stemme digitalt kan du kontakte styret.

**Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Presentasjon av kandidater til styret
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Heggedal terrasse boligsameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkalling

**Forslag fremmet av:** Styret
**Krav til flertall:** Normalt (50%)

Heldigitalt årsmøte som pågår over 8 dager. Alle kjøpere har tilgang og kan delta, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon.

Dersom det avgis mer enn en stemme for seksjon en, vil en vilkårlig stemme slettes.

**Forslag til vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt

Sak 2

## Valg av møteleder

**Forslag fremmet av:** Styret
**Krav til flertall:** Normalt (50%)

**Forslag til vedtak**
Petter Johansen fra OBOS velges som møteleder



Sak 3

## Valg av protokollvitne

**Forslag fremmet av:** Styret
**Krav til flertall:** Normalt (50%)

**Forslag til vedtak**
Svein Aase fra Heggedal terrasse AS velges som protokollvitne

## Presentasjon av kandidater til styret

**Forslag fremmet av:** Styret
**Krav til flertall:** Normalt (50%)

Vedlagt følger en presentasjon av kandidatene som stiller til valg. Selve valget foretas i neste sak. Spørsmål til kandidater stilles i kommentarfeltet.

Styret skal bestå av en leder og fire medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Oscar Søndberg har valgt å trekke sitt kandidatur som styreleder etter at innkallingen ble sendt ut. Han stiller da til valg som medlem eller vara.

**Forslag til vedtak**
Tatt til etterretning

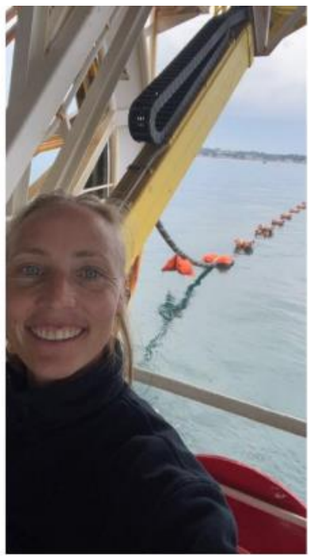
**Vedlegg**

1. Karin Ekrem.pdf
2. Michael Steine.pdf
3. Oscar Søndberg H208.pdf
4. Sandra L. Theodorsen.pdf
5. Sigurd Sperbund.pdf
6. Sunniva Slåtten.pdf





Karin Ekrem
92200245
Karin.ekrem@gmail.com



Hei, Jeg melder meg som enten styremedlem eller vara medlem til styret i Heggedal Terrasse. Av tidligere relevant erfaring har jeg sittet i styret i Holtekilen 4b på fornebu (55 enheter) som styremedlem. De fleste oppgavene gikk ut på daglig drift og forberedelse til oppgradering av leilighetskomplekset. Motivasjonen for å bli med i styret er å bli kjent med nye naboer og å skape et godt bomiljø for store og små.

Familien vår skal flytte inn i townhouse på G-feltet: Solveig (6år), Sigrid (9år), Geoff og meg (38år). Jeg jobber i Nexans som prosjektingeniør for installasjon av strømkabler mellom land/fjorder/øyer, eller til land fra vindmølleparker til sjøs.

Michael Steines kandidaturbrev til styreverv i

Heggedal terrasse boligsameie. Asker 14 mai 2023

Hei!

Jeg heter Michael Steine, kalt Mick blant venner og stiller meg disponibel til et styreverv i Heggedal terrasse boligsameie.

Jeg er en litt over middels engasjert firebarns far på 50 år som har kjøpt en Penthouse leilighet i Heggedal terrasse (Tyttebærfaret 18) tre av barna har nå flyttet ut, som er en av grunnene til at vi har valgt å kjøpe en mindre boenhet. Vi har frem til nå bodd i Bødalen/Østskogen i Slemmestad, og har bodd der i 23 år.

Av styre erfaring har jeg sittet i sameiestyret i

Østskogen vel i Slemmestad

Eikeleina sameie i Bødalen

Sameie Torpfjellet 6-12 i Heggedal

Vålerengata 61 AS i Oslo

I tillegg til disse styrevervene har jeg hatt mine runder som klassekontakt for alle barna på Torvbråten barneskole og Slemmestad ungdomsskole. Jeg har da også hatt lederverv i 17 mai komiteer, jule/nyttårsfester, og nyttårsball på ungdomsskolen, vært fotball og håndball trener.

Grunnen til mitt engasjement er å kunne delta i lokalmiljøet der mine barn har vokst opp, få nye relasjoner og få førstehånds informasjon av hva som foregår i lokalmiljøet.

Til daglig jobber jeg som selger og produktspesialist i medisinteknisk industri i BD Norway AS

Jeg stiller meg disponibel til Styreleder, styremedlem og vara styremedlem.

Vennlig hilsen

Michael Steine

michael@steine.us

4652 9243

# Heggedal Terrasse
# Styre kandidat

| | |
|---|---|
| **Navn:** | **Oscar Søndberg** |
| **Leilighet nr.:** | **H208** |
| **Sivil status:** | **Samboer** |
| **Mobil:** | **908 74 829** |
| **E-post:** | **info@hmsmannen.com** |
| **Yrke:** | **Innehaver HMS Mannen** |
| | **HMS/KS og drift ansvarlig Viken Miljøpark AS** |

**Jeg er en «ung» dansker på 58 år som har bodd i Norge siden 2012 og fikk norsk statsborgerskap i 2021.**
**3 voksne barn og 4 barnebarn hvorav min yngste sønn likeledes har kjøpt seg leilighet i Heggedal Terrasse.**
**Jobber med HMS/KS i bygge prosjekter på hele Østlandet og har vært involvert i mer enn 250 bygge prosjekter samt flere store anleggs prosjekter så som Follobanen og de igangværende Fornebubane og Ny Oslo Vanntunnel.**

**Har gjennom tiden vært Styre leder i følgende organisasjoner:**

- **Borettslaget av 1940 i Randers, Danmark**
- **Fornebu Bordtennisklubb**
- **Dansk Bordtennis Unions breddeutvalg**
- **Randers Freja Sportsklubb**

**Jeg ønsker å bidra med den viten for fellesskap jeg har fått gjennom de siste 35 år og som jeg mener er viktig for å kunne ivareta alles interesser, i et moderne fellesskap som jeg håper og tror vi alle får i Heggedal Terrasse.**

**Om det blir som styre leder eller som menig medlem betyr ikke så mye men jeg er klar på begge utfordringer og håper på at fremtidig styre blir en bred sammensetning fra alle grupper.**

# Sandra L. Theodorsen

Adresse: Gladengveien 4 L,  0661 Oslo
Mobil: + 47 99286880
E-post: larsenvargas@hotmail.com
Fødselsdato: 31.03.68

**Nøkkelferdigheter**

Som person er jeg målrettet og engasjert  med flerkulturell bakgrunn og har kapasitet til å håndtere flere oppgaver og takle utfordringer med letthet. Jeg har gjennomført styrekompetanse på BI og har erfaring fra flere styrer og verv.

Profesjonelt har jeg bred erfaring innenfor coaching, karriereveiledning og kompetanseutvikling. Jeg har vært daglig leder/turistsjef, salgs- og markedssjef, og hatt ansvar for kompetanseutvikling og opplæring av barne- og ungdomsfagarbeidere.

Jeg har hatt flere verv som representant, sekretær og styremedlem i forskjellige organisasjoner, og er medlem av Maria Logen og International Forum.

Jeg har gode språkkunnskaper i norsk, engelsk, spansk og tysk, samt gode dataferdigheter i blant annet Microsoft Office og Adobe-pakken.

Mine interesser inkluderer blant annet tango, salsa, vandring, kunstmaling og seiling. Jeg er medlem av Oslo Kajakklub og underviser i SUP.

**Kurs**

| | |
|---|---|
| 2011 - 2012 | NHO Female Future, Ledertrening og **styrekompetanse (BI), Norge** |

**Verv**

| | |
|---|---|
| 2016 - d.d | Sonans Utdanning, AMU Representant, Hovedverneombud og Verneombud, Norge |
| 2013 - 2014 | SNHK (Spansk-Norsk Handelskammer), Sekretær, Norge |
| 2011 - 2013 | Telemarkreiser, Valgkomite representant og Styremedlem, Norge |
| 2011 - 2013 | Tinn Kommune/ Nasjonalparkkommune og Solspeilet, Næringslivsrepresentant, Norge |
| 2011 - 2013 | Innovative Fjellturisme, Styremedlem, Norge |

**Medlemskap**

| | |
|---|---|
| 2018 – d.d. | Maria Logen |
| 2004 - 2014 | International Forum, deltok i å tilrettelegge musikk arrangementer for medlemmene. |
| 2008 - 2013 | AIPBW (Association of International Professional and Businesswoman), mentor. |





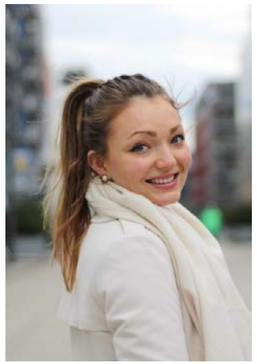
Sigurd Sperbund
sigurd@livein.no
+47 99 79 81 00

Jeg ønsker å melde meg til styret som styremedlem eller varamedlem for å bidra til forutsigbare kostnader, inngå gode avtaler for sameiet, beskytte eiendomsverdiene og ha et attraktivt bomiljø.

Jeg er 52 år, født og oppvokst i Asker. Jeg har hatt flere styreverv i forskjellige sameier, blant annet Kirkeveien 50, Parkveien 15, Vollen Marina sameie og Fornebu andelseierforening for å nevne noen. Jeg driver et lokalmagasin i Asker som heter LIVEIN og har også erfaring fra byggingeniør selskap som driver med rør og sanitær.

Beste hilsen

Sigurd Sperbund



Hallo! Jeg heter Sunniva Slåtten og jeg ønsker å sitte i styret som styremedlem i Heggedal terrasse boligsameie. Jeg ble født i Oslo i 1994, men har bodd mesteparten av livet i Heggedal, med unntak av årene jeg studerte. Jeg er utdannet Siviløkonom og har de siste 4 årene jobbet som SAP/IT-konsulent hos Cross Application Consulting (nå Pearl Group). Mitt fokusområde på jobb er logistikk hvor jeg løser små og store verdensproblemer hos mine kunder hver dag. Ved siden av jobb, er jeg glad i å trene, gå på tur i fjellet, drive med diverse håndarbeid, yoga, reise og lage mat i selskap av gode venner.  Fra tid til annen er jeg også meddommer i Asker og Bærum tingrett.

Jeg er så heldig at jeg skal få flytte inn i Leilighet L101, som er en Young Professional leilighet. Jeg har med det, foreløpig ingen erfaring med å sitte i styret i et sameie, men dette er noe jeg ønsker meg. Jeg vil bidra til et hyggelig og velfungerende sameie å bo i for store og små. Folk flest tilbringer mest tid hjemme og det er viktig at man skal kunne ta opp viktige og mindre viktige problemstillinger med et styret som er til stede når man trenger det. Med min bakgrunn innenfor økonomi og logistikk, mener jeg at jeg har et godt utgangspunkt for å gjøre en god jobb i styret. Jeg har alltid hatt et godt øye for sikkerhet i mine omgivelser, noen jeg også ser på som en viktig egenskap å ha med seg når man sitter i styret. Min største motivasjon for å søke om plass i styret, er for å skape et fint og trygt sted å bo for alle i Heggedal Terrasse.

Med vennlig hilsen,

Sunniva Slåtten

+47 47 90 45 56



Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

**Informasjon om valget**
To år (frem til ordinært årsmøte 2025).

**Valg av styreleder**
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Michael  Steine

**Valg av 4 styremedlemmer**
Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Karin  Ekrem
- Oscar  Søndberg
- Michael  Steine
- Sunniva  Slåtten
- Sandra  Theodorsen
- Sigurd  Sperbund

**Valg av varamedlem**
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karin  Ekrem
- Oscar  Søndberg
- Michael  Steine
- Sunniva  Slåtten
- Sandra  Theodorsen
- Sigurd  Sperbund

## Digitale Årsmøter

En gratis løsning fra OBOS for alle lag og foreninger.

digitalearsmoter.no



**Protokoll til årsmøte 2023 for Heggedal terrasse boligsameie**
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 31. mai kl. 16:00 til 8. juni kl. 16:00.

Antall deltagere: 63.

Følgende saker ble behandlet i årsmøtet:

**1. Godkjenning av møteinnkalling**
Heldigitalt årsmøte som pågår over 8 dager. Alle kjøpere har tilgang og kan delta, men det skal kun avgis en stemme pr. seksjon.
Dersom det avgis mer enn en stemme for seksjon en, vil en vilkårlig stemme slettes.

**Vedtak**
Møteinnkallingen godkjennes og årsmøtet erklæres for lovlig satt

**2. Valg av møteleder**

**Vedtak**
Petter Johansen fra OBOS velges som møteleder

**3. Valg av protokollvitne**

**Vedtak**
Svein Aase fra Heggedal terrasse AS velges som protokollvitne

**4. Presentasjon av kandidater til styret**
Vedlagt følger en presentasjon av kandidatene som stiller til valg. Selve valget foretas i neste sak. Spørsmål til kandidater stilles i kommentarfeltet.

Styret skal bestå av en leder og fire medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

Oscar Søndberg har valgt å trekke sitt kandidatur som styreleder etter at innkallingen ble sendt ut. Han stiller da til valg som medlem eller vara.

**Vedtak**
Tatt til etterretning

**5. Valg av tillitsvalgte**
Følgende ble valgt:
Styreleder: Michael Steine
Styremedlemmer: Karin Ekrem, Oscar Søndberg, Sunniva Slåtten og Sigurd Sperbund
Varamedlem: Sandra Theodorsen

Protokollen godkjennes av undertegnede:

***Petter Johansen /s/***
møteleder

***Svein Aase /s/***
protokollvitne

**V E D T E K T E R**

**for**

# Heggedal Terrasse Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 22.04.24

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Heggedal Terrasse Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringssøknad tinglyst 8.9.2022.

### 1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 157 boligseksjoner (heretter bolig eller boligseksjonene) og 1 næringsseksjon for parkering (heretter parkering eller parkeringsseksjonen) i eiendommen gnr. 79, bnr. 87 i Asker kommune.

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

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

### 1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet.

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

### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller eierseksjonsloven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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



## 2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

## 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3-2 Enerett til bruk av fellesarealer**
Det er avtalt enerett til bruk av deler av fellesarealet for enkelte seksjoner.

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

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

**3-3 Ordensregler og dyrehold**
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

**4. Sameiets parkeringsplasser**

**4-1 Organisering**
Sameiets parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 158.

**4-2 Rettslig disposisjonsrett**
Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet. Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper. En parkeringsplass kan kun selges eller leies ut sammen med boligseksjonen eller til andre seksjonseiere i eierseksjonssameiet unntatt utbygger som i en overgangsperiode kan leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

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



**4-3 Kostnadsfordeling**
Parkeringsseksjonen bærer sine særkostnader og sin andel av eierseksjonssameiets felleskostnader, jf. 6-1 (4).

**4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

**4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)**
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

**5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

**5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

(0) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

**5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

**6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

**6-1 Felleskostnader**
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

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

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

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

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

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

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

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

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

**6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

**7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

**7-1 Mislighold**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**8. Styret og dets vedtak**

**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**8-3 Styrets oppgaver**
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

**9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av årsmøtet**
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

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



**9-3 Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(1) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(2) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

**9-4 Saker årsmøtet skal behandle**
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøte har hver boligseksjon en stemme. Parkeringsseksjonen har ikke stemmerett.

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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



**9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

**10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

**10-1 Forretningsfører**
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

**10-2 Regnskap og revisjon**
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

**10-3 Forsikring**
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

**12 Diverse opplysninger**

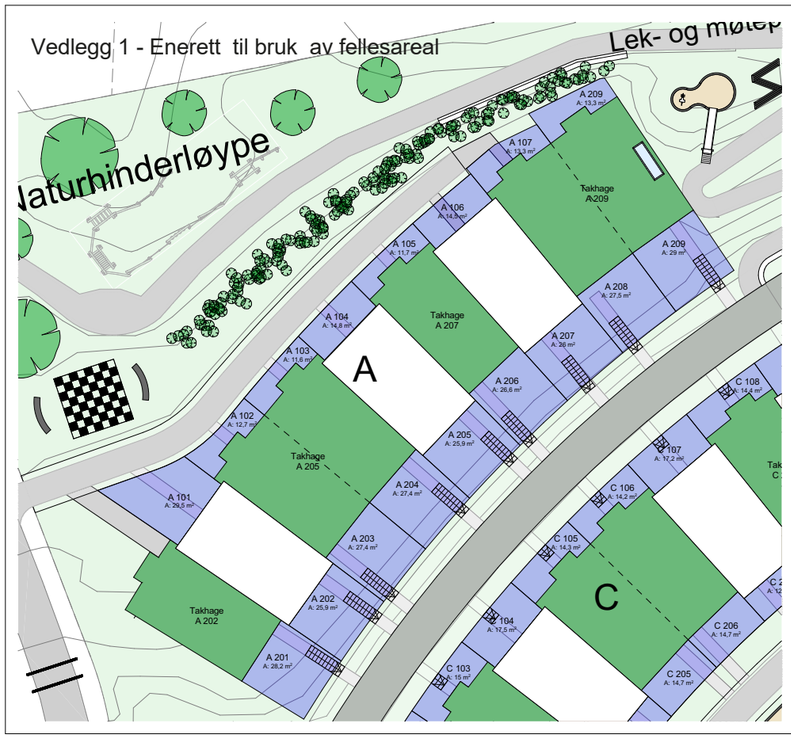
**12-1 Definisjoner**
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

**12-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**12-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ooOoo




| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøkn: L:\boxs\Åmotåsen\Åmotåsen B A_revisjon.pln

Tegningsnr.: A71-101
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke A

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøkn: L:\boxs\Åmotåsen\Åmotåsen B A_revisjon.pln

Tegningsnr.: A71-102
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke B

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: Reguleringsplan

boxs arkitektstudio as
Adhaven 24
1384 Asker
88 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

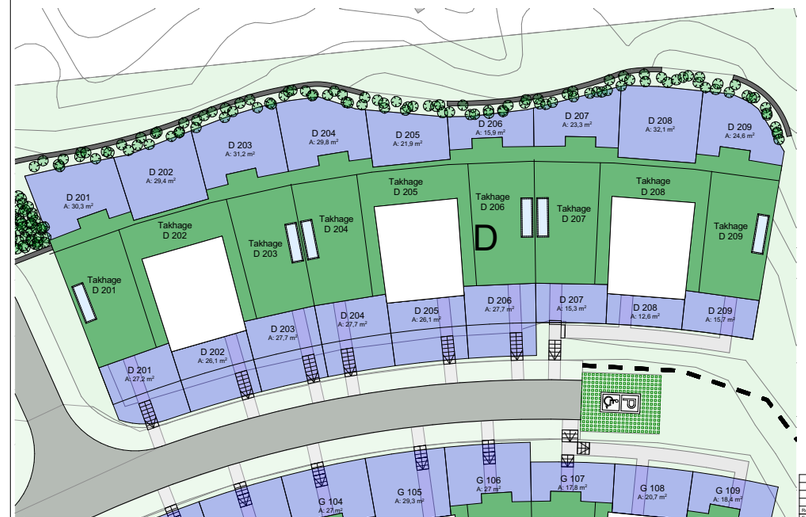
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøkn: C:\Users\hanne\onedrive\Skrivebord\17015 Åmotåsen B_Hanne.pln

Tegningsnr.: A71-103
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke C

© Alle rettigheter tilhører utfærdende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: Reguleringsplan

boxs arkitektstudio as
Adhaven 24
1384 Asker
88 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

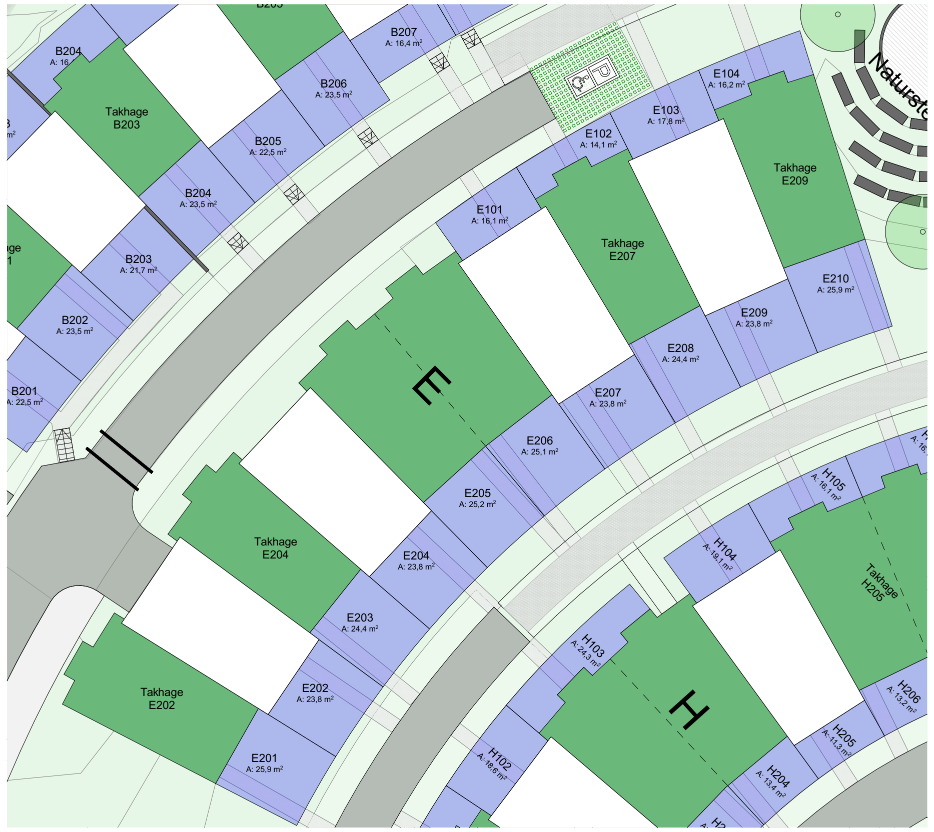
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøkn: C:\Users\hanne\onedrive\Skrivebord\17015 Åmotåsen B_Hanne.pln

Tegningsnr.: A71-104
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke D

© Alle rettigheter tilhører utfærdende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Ktrl |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

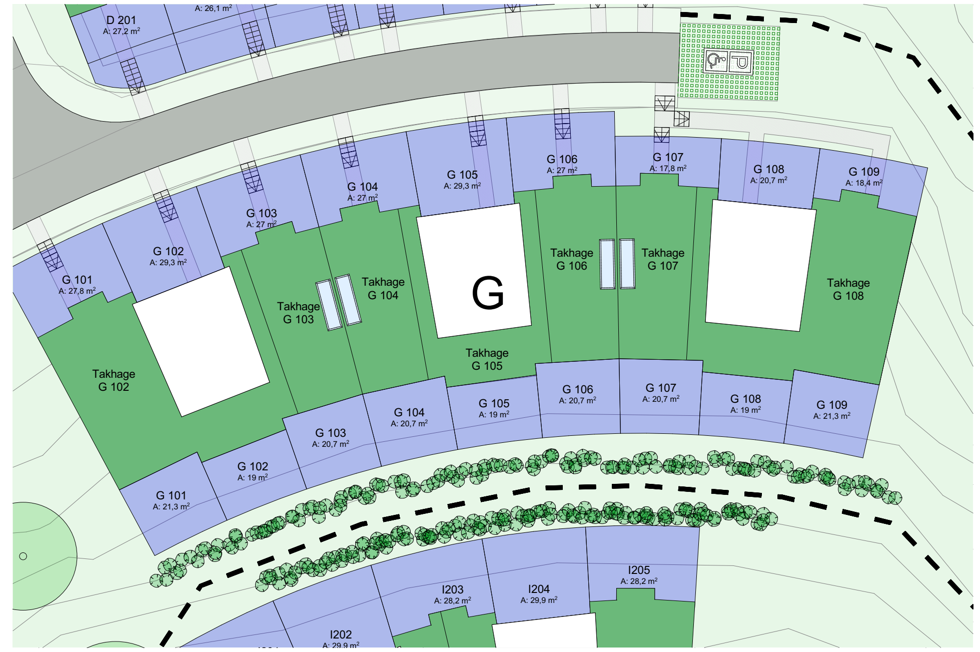
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: C:\Users\hanskarsten \Documents\Åmotåsen PLN \Åmotåsen ill. 9_ Høring.pln

| Tegningsnr.: | Rev.: | Type tegning: |
|---|---|---|
| A71-105 | | Bruksrett rekke E |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




| Rev | Nr | Beskrivelse | Dato | Sign | Ktrl |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

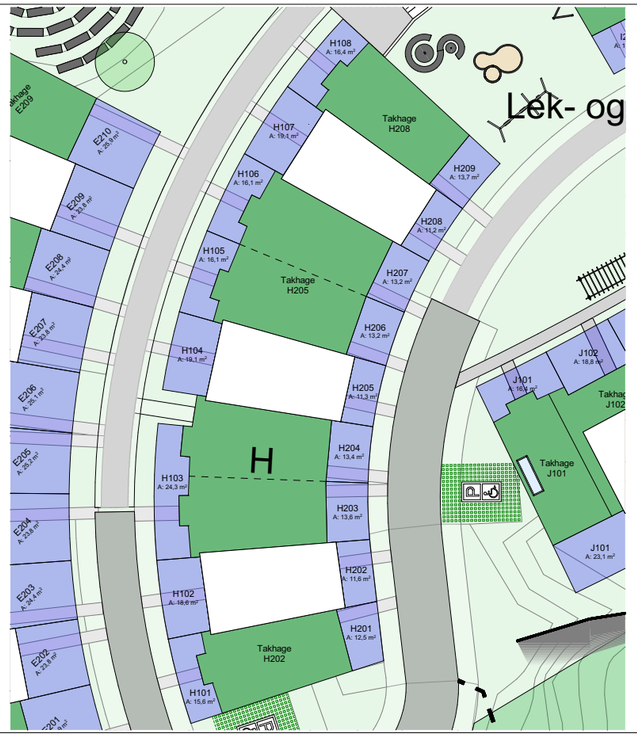
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: C:\Users\hanskarsten \Documents\Åmotåsen PLN \Åmotåsen ill. 9_ Høring.pln

| Tegningsnr.: | Rev.: | Type tegning: |
|---|---|---|
| A71-106 | | Bruksrett rekke G |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

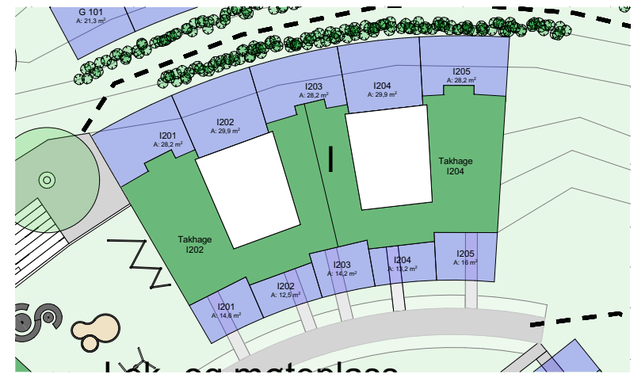
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøke: J:\boxs\arkitektstudio\Åmotåsen\A-R_Heggedal.pln
Arkivkode: A-R_Heggedal.pln

Tegningsnr.: A71-107
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke H

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

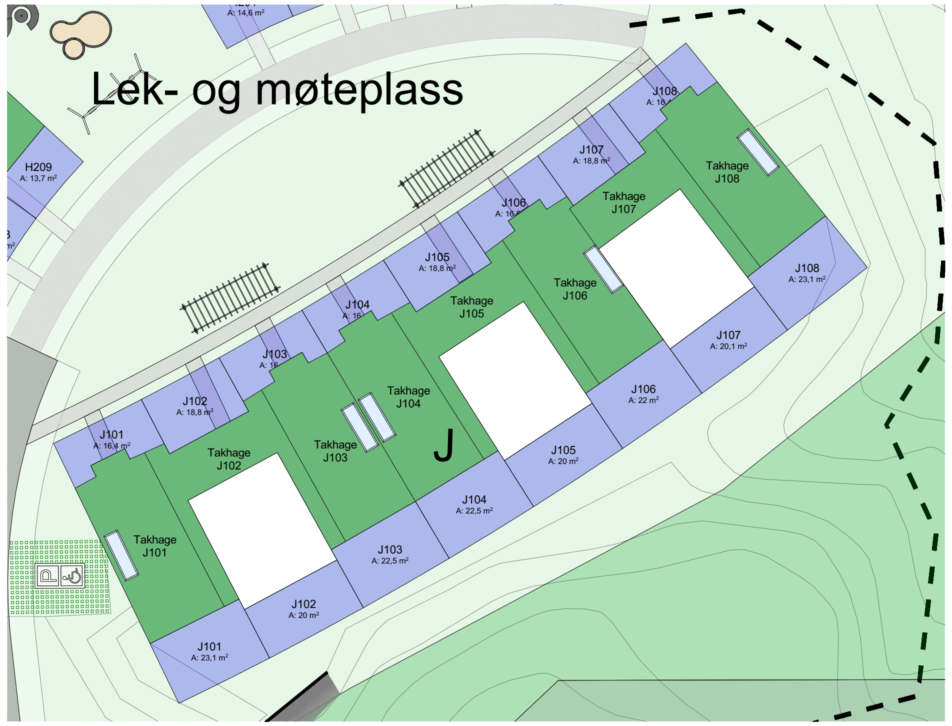
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøke: J:\boxs\arkitektstudio\Åmotåsen\A-R_Heggedal.pln
Arkivkode: A-R_Heggedal.pln

Tegningsnr.: A71-108
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke I

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke




Fase:
Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: C:\Users\hanskarsten\Documents\Åmotåsen PLN\Åmotåsen ill. 9_ Høring.pln

| Tegningsnr.: | Rev.: | Type tegning: |
|---|---|---|
| A71-109 | | Bruksrett rekke J |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase:
Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: C:\Users\hanskarsten\Documents\Åmotåsen PLN\Åmotåsen ill. 9_ Høring.pln

| Tegningsnr.: | Rev.: | Type tegning: |
|---|---|---|
| A71-110 | | Bruksrett rekke L |

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøke: J:\boxs\Åmotåsen\Arkitektfil\17015 Åmotåsen A 4_Heling.pln

Tegningsnr.: A71-111
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke M

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| Rev | Ref | Beskrivelse | Dato | Sign | Kfd |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filsøke: J:\boxs\Åmotåsen\Arkitektfil\17015 Åmotåsen A 4_Heling.pln

Tegningsnr.: A71-112
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke N og O

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

| Rev. | Ref. | Beskrivelse | Dato | Sign. | Kontr. |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
88 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: L:\boxs\Arkitektfiler\Åmotåsen\Revit\17015 Åmotåsen B_Heggedal.pln

Tegningsnr.: A71-113
Rev.:
Type tegning: Bruksrett rekke P

© Alle rettigheter tilhører utlærende for prosjekterringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke



# VEDTEKTER
# FOR
# HEGGEDAL TERRASSE GARASJESAMEIE

Fastsatt av utbygger, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Heggedal Terrasse
Gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker kommune

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Garasjesameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 79, bnr. 87, snr. 158, i Asker som er en næringsseksjon med evt. tilleggsdeler bestående av parkeringsplasser i Heggedal Terrasse Boligsameie sine garasjekjellere.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/168 pr. parkeringsplass.

## § 3
## Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

## § 4
## Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive med verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. Vask av bil er ikke tillatt. For øvrig vises til evt. ordensregler fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes med hensyn til Heggedal Terrasse Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjonen må innrette seg etter bestemmelser

fastsatt i Heggedal Terrasse Boligsameies vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

**§ 5**
**Rettslige disposisjoner over sameieandel**

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf. § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Heggedal Terrasse Boligsameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

**§ 6**
**Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)**

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk.

Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. P-plassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan - **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Heggedal Terrasse Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Heggedal Terrasse Boligsameie å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasje-anlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til.

Heggedal Terrasse Boligsameie eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1.



**§ 7**
**Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene**

**1. Eierskap og salg**
Sameieandel med bruksrett til p-plass kan kun eies av eiere av en boligseksjon i boligsameiet og kan kun selges sammen med en boligseksjon eller til andre eiere av boligseksjoner i boligsameiet.

Usolgte plasser eies av utbygger Beliggenhet Holding AS og tilhørende datterselskaper.

**2. Utleie av p-plass**
Utleie av p-plass kan kun skje sammen med boligseksjonen eller til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

Utbygger kan i en overgangsperiode leie ut usolgte plasser til personer utenfor sameiet.

**3. Strøm**
Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

**4. Mislighold**
Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

**§ 8**
**Sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker be-handlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.
Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

**§ 9**
**Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning.

**§ 10**
**Styret**

Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Heggedal Terrasse Boligsameie.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

**§ 11**
**Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift. Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

**§ 12**
**Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie gjelder også for Heggedal Terrasse Garasjesameie.





**§ 13**
**Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

**§ 14**
**Felleskostnader og regnskap**

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel og skal fordeles likt pr. sameieandel/p-plass.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:
a) eiendomsforsikring,
b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom,
c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget,
d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg og port
f) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved administrasjon, revisjon og styrehonorar.

Heggedal Terrasse Boligsameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med garasjesameiet og fordele kostnadene på sameierne i denne.

Heggedal Terrasse Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Heggedal Terrasse Boligsameie.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

**§ 16**
**Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)

ooOoo

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

| Deres ref.: | Vår ref.: | Arkivnr: | Dato: |
|---|---|---|---|
| | URASMUSS<br>S21/4666 | GBNR 79/87<br>L23465/23 | 14.09.2023 |

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4666

**Delegasjonssak:** 23/1754

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

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

---

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

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

**Dispensasjonen gis på følgende vilkår:**

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

**Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.**

---

**Asker kommune (Samfunnsutvikling)**
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

**Telefon**
66 70 00 00

**Org.nr.**
920 125 298 mva.





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

**Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

***Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:***

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

---

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

**Gjenstående arbeider**
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

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

**Dispensasjonsvurdering**

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

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

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

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

Søkers begrunnelse (sammendrag)

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

Midlertidig parkering mot rekke A og B
Avdeling for miljø og samferdsel (MOS) har den DATO kommet med ny uttalelse til midlertidig løsning:
*«Opparbeidete parkeringsplasser foran rekke B medfører økt trafikk i en regulert gang- og sykkelvei med kjøreadkomst. Denne er skolevei og i tillegg bratt. Måten parkeringsplassene er utformet på er i tillegg til hinder for de andre som bor langs veien og rettmessig har tillatelse til å bruke gang- og sykkelveien til adkomst.»*

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

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

Avvik i fasade og boder under bakken.
Det er søkt mindre reguleringsendring for dette forholdet. Det er i brev den 15.02.023 og svar den den 28.04.2023, besluttet fra planavdelingen at avviket knyttet til boder under bakkenivå, skal behandles som en dispensasjonssøknad.

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

Løsningen tilsidesettes ikke vesentlig pga. midlertidig dispensasjon.

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

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

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





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

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

I tillegg ble det etablert midlertidig parkering foran rekke A og B. Etter en ny vurdering fra MOS, kan ikke denne løsningen godkjennes. Parkeingsbehovet for 4-5 biler må løses på annet sted på feltet.
Søker er orientert om dette i eget brev den 14.09.2023.

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

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

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

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

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

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

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

**Gebyr**
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

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



ambita

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 79, Bruksnr 87, Seksjonsnr 120 | **Kommune:** | 3203 | Asker |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Blåbærskogen 15, gatenr 31338 | **Grunnkrets:** | 1505 | Heggedal sentrum |
| (fra bruksenhet) | 1389 Heggedal | **Valgkrets:** | 6 | Hovedgården |
| Oppdatert: | 01.01.2024 | **Kirkesogn:** | 1070302 | Heggedal |

## Eiendomsopplysninger

**Matrikkel:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 08.09.2022 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 95/13 003 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 27 364,8 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**

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

**Ikke tinglyst eierforhold:**

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

**Grunnforurensing:**

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

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







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

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







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

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





## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Blåbærskogen 15 | Bolig | 95,2 | Kjøkken | 4 | 2 | 2 |

**Bygningsopplysninger:**

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

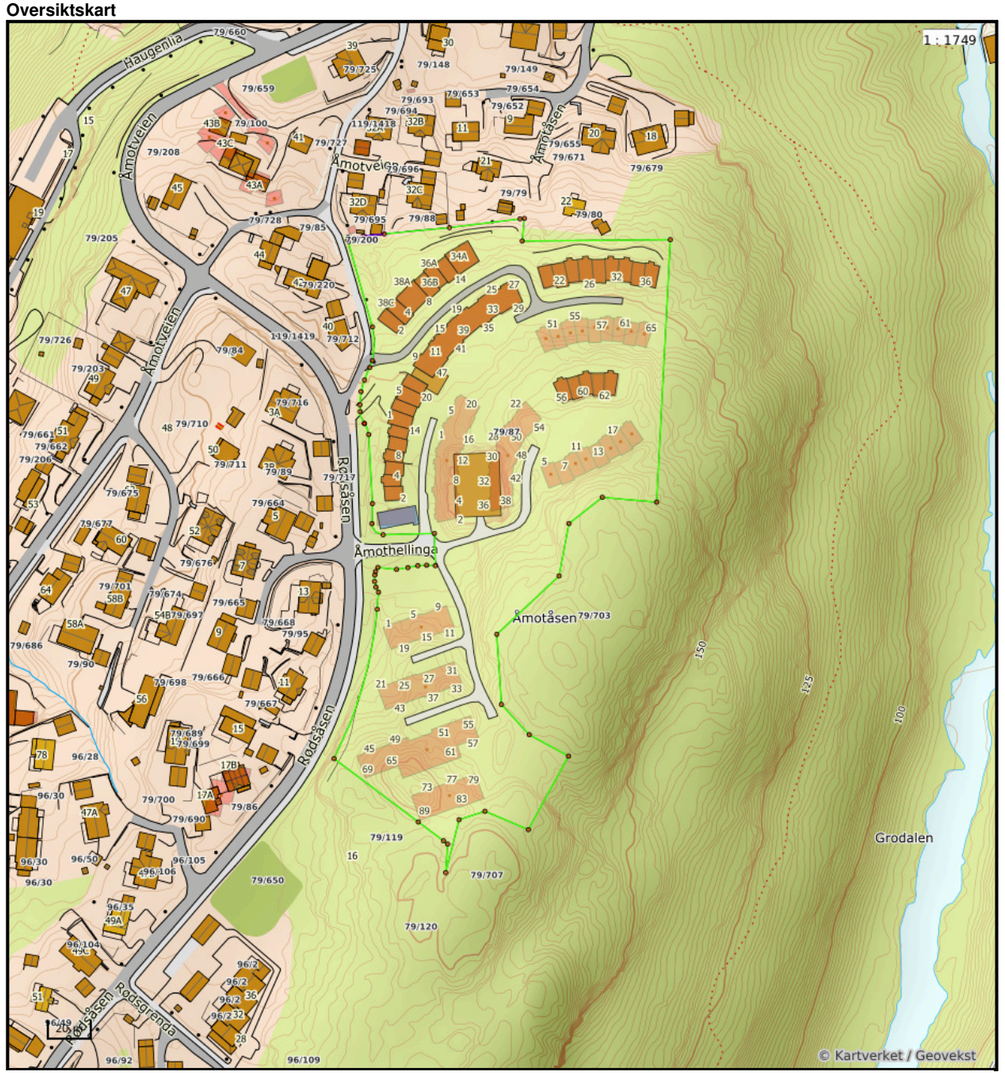
**Etasjeopplysninger:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

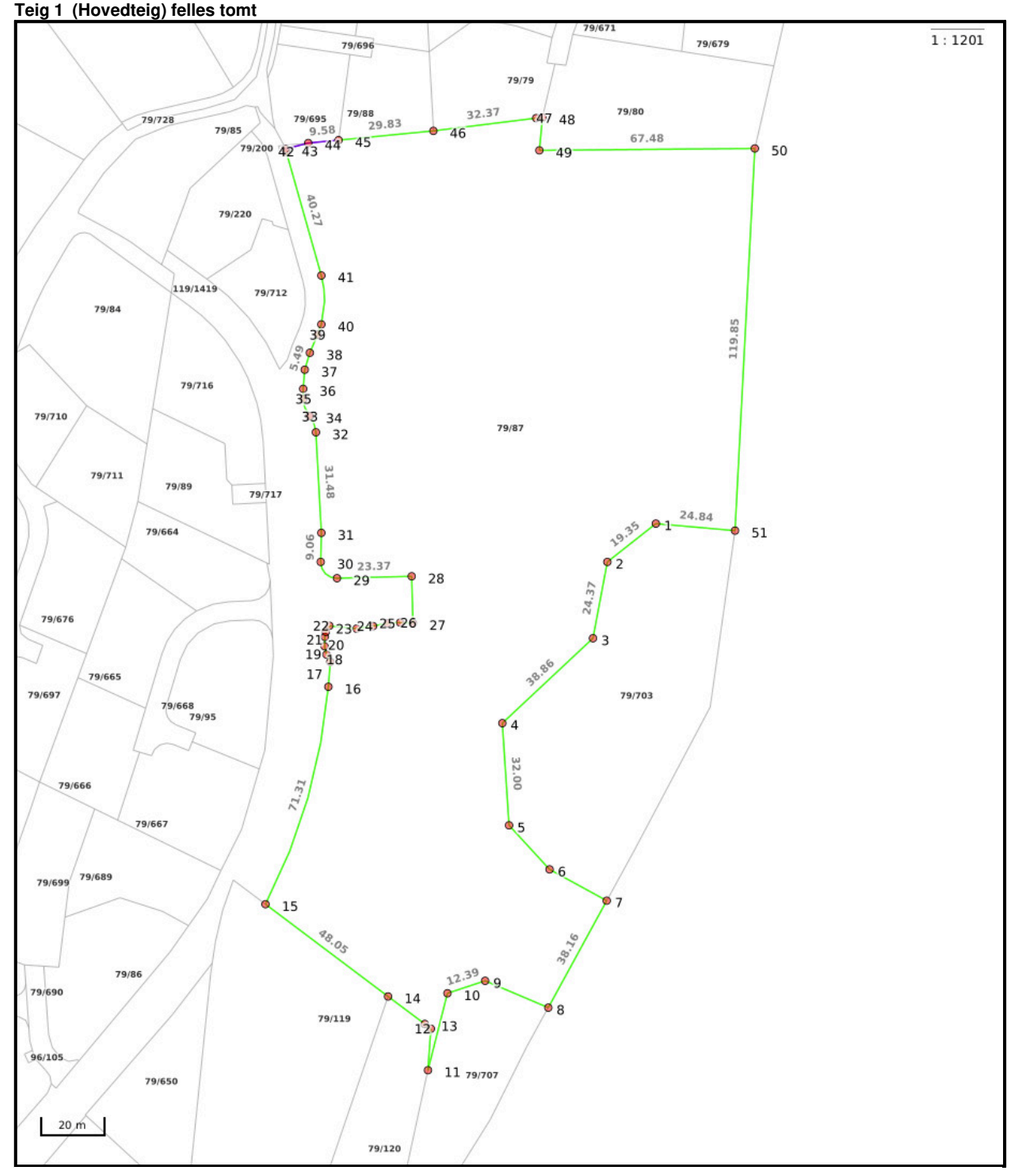
Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring





**Teig 1 (Hovedteig) felles tomt**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 27 364,80m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 627 766,55 | 580 470,88 | 19,35m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 2 | 6 627 753,28 | 580 456,80 | 24,37m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 3 | 6 627 729,02 | 580 454,46 | 38,86m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 4 | 6 627 700,00 | 580 428,62 | 32,00m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 5 | 6 627 668,40 | 580 433,65 | 18,74m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 6 | 6 627 655,75 | 580 447,48 | 20,40m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 7 | 6 627 647,67 | 580 466,21 | 38,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 8 | 6 627 612,68 | 580 450,97 | 21,45m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 9 | 6 627 619,25 | 580 430,55 | 12,39m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 10 | 6 627 614,32 | 580 419,18 | 24,83m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 11 | 6 627 589,80 | 580 415,24 | 13,01m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 12 | 6 627 602,81 | 580 415,01 | 2,42m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 13 | 6 627 604,08 | 580 412,95 | 14,35m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 14 | 6 627 611,63 | 580 400,75 | 48,05m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 15 | 6 627 636,91 | 580 359,89 | 71,31m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -180,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 16 | 6 627 706,47 | 580 373,34 | 7,76m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 17 | 6 627 714,23 | 580 373,29 | 2,69m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 18 | 6 627 716,48 | 580 371,81 | 2,57m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 19 | 6 627 718,94 | 580 371,06 | 2,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 20 | 6 627 721,92 | 580 370,83 | 1,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 21 | 6 627 723,49 | 580 370,97 | 2,17m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 22 | 6 627 725,45 | 580 371,89 | 8,56m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 23 | 6 627 725,35 | 580 380,45 | 5,27m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 24 | 6 627 726,58 | 580 385,57 | 4,58m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 25 | 6 627 727,88 | 580 389,96 | 4,03m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 26 | 6 627 728,48 | 580 393,95 | 3,99m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 27 | 6 627 728,70 | 580 397,93 | 14,64m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 28 | 6 627 743,24 | 580 396,18 | 23,37m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 29 | 6 627 740,54 | 580 372,97 | 8,12m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 5,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 30 | 6 627 745,19 | 580 367,40 | 9,06m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 31 | 6 627 754,23 | 580 366,85 | 31,48m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 32 | 6 627 785,37 | 580 362,26 | 5,51m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -9,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 33 | 6 627 790,25 | 580 359,90 | 0,13m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |





| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | 6 627 790,34 | 580 359,81 | 5,76m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 9,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 35 | 6 627 795,47 | 580 357,41 | 3,16m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 36 | 6 627 798,61 | 580 357,04 | 6,04m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 26,99 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 37 | 6 627 804,64 | 580 357,01 | 5,49m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | 27,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 38 | 6 627 810,00 | 580 358,14 | 6,19m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 39 | 6 627 815,90 | 580 360,02 | 3,45m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -27,95 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 40 | 6 627 819,24 | 580 360,87 | 15,50m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -28,00 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 41 | 6 627 834,48 | 580 359,49 | 40,27m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 42 | 6 627 872,07 | 580 345,04 | 0,79m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | -22,87 | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 43 | 6 627 872,80 | 580 344,74 | 7,41m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 44 | 6 627 875,35 | 580 351,70 | 9,58m | Tatt fra plan | 36 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 45 | 6 627 877,14 | 580 361,11 | 29,83m | Terrengmålt: Totalstasjon | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 46 | 6 627 882,71 | 580 390,42 | 32,37m | Terrengmålt | 10 | | Jord | Nei | Offentlig godkjent grensemerke |
| 47 | 6 627 889,56 | 580 422,06 | 1,96m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 48 | 6 627 889,97 | 580 423,98 | 10,38m | Terrengmålt | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 49 | 6 627 879,59 | 580 423,98 | 67,48m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 50 | 6 627 886,36 | 580 491,12 | 119,85m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |
| 51 | 6 627 766,60 | 580 495,72 | 24,84m | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 10 | | Ikke spesifisert | Nei | Umerket |

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

Utskriftsdato: 06.12.2024

# Asker kommune

**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

**Telefon:** 66 70 00 00

## Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 79 | **Bruksnr.** | 87 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 120 |
| **Adresse** | Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 2020100 |
| **Navn** | Kommuneplan for Asker 2023 - 2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 13.06.2023 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/14587/Bestemmelser_13_06_2023-%20oppdatert%2026.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 27 363 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** HE7 |
| | **Delareal** 27 364 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |
| | **Delareal** 2 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |



| | |
|---|---|
| | **Delareal** 27 365 m$^2$<br>**BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord<br>**KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 02202017019 |
| **Navn** | Åmotåsen |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02.02.2021 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 941 m$^2$<br>**Formål** Veg<br>**Feltnavn** f_V2 |
| | **Delareal** 2 271 m$^2$<br>**Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg |
| | **Delareal** 25 m$^2$<br>**Formål** Parkeringsplasser<br>**Feltnavn** f_P3 |
| | **Delareal** 155 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** L7 |
| | **Delareal** 238 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L9 |
| | **Delareal** 37 m$^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** AV |
| | **Delareal** 888 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L2 |
| | **Delareal** 1 021 m$^2$<br>**Formål** Lekeplass<br>**Feltnavn** f_L6 |
| | **Delareal** 154 m$^2$<br>**Formål** Veg<br>**Feltnavn** f_V7 |

**Delareal** 262 m²
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_L3

**Delareal** 33 m²
**Formål** Energianlegg
**Feltnavn** E 2

**Delareal** 613 m²
**RPHensynsonenavn** H540_7
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

**Delareal** 222 m²
**Formål** Parkeringsplasser
**Feltnavn** P1

**Delareal** 273 m²
**Formål** Kjøreveg
**Feltnavn** f_V1

**Delareal** 20 m²
**Formål** Vegetasjonsskjerm
**Feltnavn** VS2

**Delareal** 159 m²
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_L4

**Delareal** 45 m²
**Formål** Energianlegg
**Feltnavn** E1

**Delareal** 59 m²
**Formål** Vann- og avløpanlegg
**Feltnavn** VA

**Delareal** 7 m²
**Formål** Vann- og avløpanlegg
**Feltnavn** R1

**Delareal** 3 267 m²
**Formål** Annet uteoppholdsareal
**Feltnavn** U1

**Delareal** 39 m²
**Formål** Parkeringsplasser
**Feltnavn** P4

**Delareal** 269 m²
**RPHensynsonenavn** H540_4
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

**Delareal** 209 m²
**Formål** Veg
**Feltnavn** f_V3

**Delareal** 23 m²
**Formål** Vann- og avløpanlegg
**Feltnavn** R2

**Delareal** 849 m²
**Bestemmelsesområde** utforming



**Delareal** 214 m²
**Formål** Parkeringsplasser
**Feltnavn** f_P2

**Delareal** 162 m²
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_L5

**Delareal** 4 530 m²
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** BK2

**Delareal** 107 m²
**Formål** Veg
**Feltnavn** f_V4

**Delareal** 1 022 m²
**Formål** Veg
**Feltnavn** f_V5

**Delareal** 12 752 m²
**Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
**Feltnavn** BK1

**Delareal** 544 m²
**RPHensynsonenavn** H540_5
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

**Delareal** 208 m²
**Formål** Lekeplass
**Feltnavn** f_L8

**Delareal** 410 m²
**RPHensynsonenavn** H540_6
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

**Delareal** 92 m²
**Formål** Veg
**Feltnavn** V6

**Delareal** 2 313 m²
**RPHensynsonenavn** H540_2
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

**Delareal** 100 m²
**Formål** Annet uteoppholdsareal
**Feltnavn** U2

**Delareal** 66 m²
**Formål** Fortau
**Feltnavn** F

**Delareal** 34 m²
**Formål** Vegetasjonsskjerm
**Feltnavn** o_VS1

**Delareal** 120 m²
**RPHensynsonenavn** H540_3
**Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN<br>Telefon: 66 70 00 00<br>E-post: post@asker.kommune.no<br>Dato: 09.12.2024 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1800 Vei, vann og avløp

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **79** | Bnr: | **87** | Fnr: | | Snr: | **120** |
| Adresse: | **Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL** | | | | | | |

### Vegadkomst

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ankomst fra | Offentlig veg ☐<br>Via privat stikkvei ☐ | Privat veg ☒ | Ingen vegadkomst ☐ |
| Merknad: | | | |

### Tilkobling til vann og avløp

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

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

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



Utskriftsdato: 06.12.2024

Asker kommune
**Adresse:** Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
**Telefon:** 66 70 00 00

# Kommunale gebyrer 2024

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3203 | **Gårdsnr.** | 79 | **Bruksnr.** | 87 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 120 |
| **Adresse** | Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

| Gebyr | Fakturert beløp i 2023 |
|---|---|
| Avløp | 1 739,31 kr |
| Vann | 1 519,66 kr |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

| | |
|---|---|
| Asker kommune | Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken<br>Telefon: 66 70 00 00<br>post@asker.kommune.no<br><br>Dato: 06.12.2024 |

# MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gnr: | **79** | Bnr: | **87** | Fnr: | | Snr: | **120** |
| Adresse: | **Blåbærskogen 15, 1389 HEGGEDAL** | | | | | | |

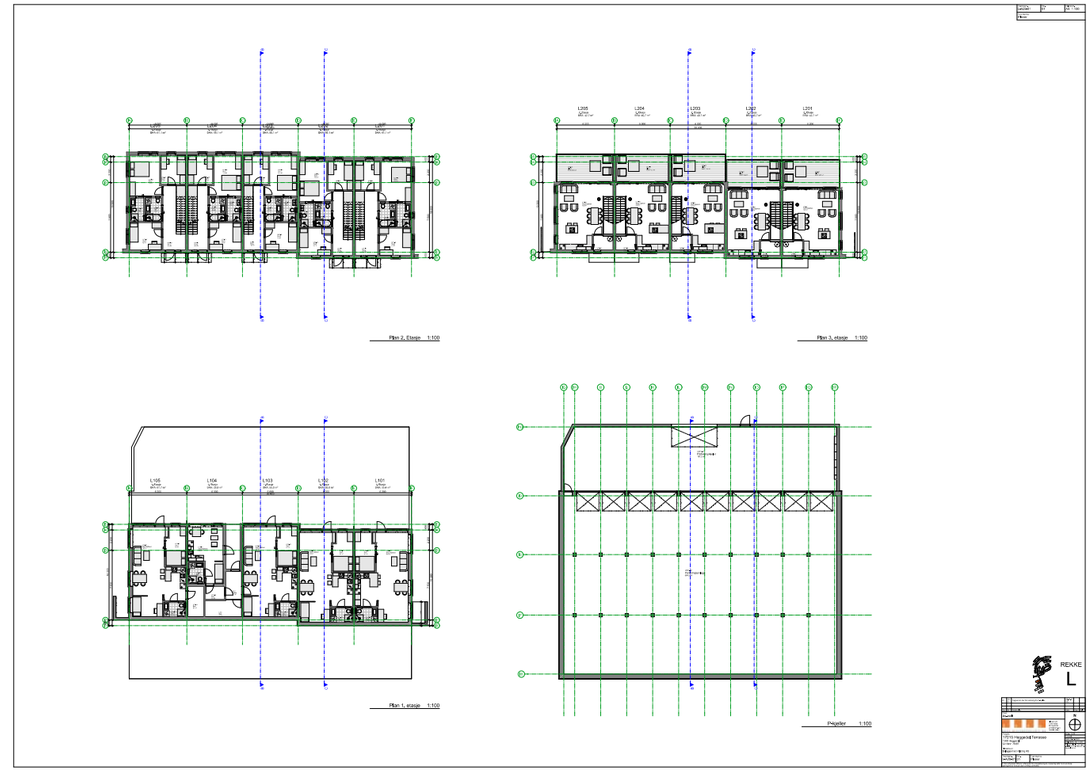
Avtaler og priser for husholdningsrenovasjon:
https://www.asker.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/renovasjonsgebyr/

Priser og beregninger for vann og avløp:
https://www.asker.kommune.no/vann-og-avlop/priser-og-beregninger/

**Vann/avløp**

| | | |
|---|---|---|
| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☒ | Nei ☐ |
| Hvis nei, antall m3 pr. år: | | |
| Sameie: | | ☐ |
| Ikke tilknyttet: | | ☐ |

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



Asker kommune

**3025 02202017019**
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 2. februar 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

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

Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2020

Bestemmelsene refererer til følgende dokumenter/versjoner:

**Plankart datert 7.12.2020**

**Illustrasjonsplan datert 9.11.2020**

**Veiprosjekt utarbeidet av Cowi datert 19.11.2020**

**Illustrasjoner av bebyggelse - datert 9.11.2020**

## 1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

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

## 2 Vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





Felles uteoppholdsarealer, lekeplasser, møteplasser og grøntarealer og private uteoppholdsarealer. På fellesarealer både i boligformål og formål avsatt til lek (f. eks. terrasser / inngangslekeplasser på tak av sykkelboder og tilsvarende arealer) skal det vises møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.) og for planområdet generelt, skal det vises ny planlagt vegetasjon for revegetering av området. Eksisterende trær av god kvalitet i felt f_L6 skal måles inn og vises i utomhusplanen og sikres bevart som del av opparbeidelsesplanen av dette feltet.
Det skal ved søknad om byggetillatelse for utomhusanlegg dokumenteres at kommuneplanens bestemmelser § 19 d om antall soltimer på uteareal innfris.

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

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

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

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

2.2.2 Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet et klimabudsjett for prosjektet. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.

2.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan med sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av kommunen.

2.2.4 Før igangsettingstillatelse gis for veianlegg, skal det foreligge plan for tilhørende trafikkskilt, belysning og beplantning i veiformålet. Planen skal samordnes med godkjent utomhusplan og godkjennes av kommunen.

2.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak (sikringsgjerde) som hindrer skade på vegetasjon og terreng innenfor regulert grønnstruktur – Naturområde / Naturlek - turområde. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.2.6 I hensynssone hvor midlertidige terrenginngrep er tillatt skal arealene revegeteres etter beste evne med stedegen vegetasjon når tiltaket er avsluttet.

2.2.7 Det tas sikte på å sikre massebalanse innenfor delfeltene BK 1 og BK 2. Ved søknad om byggetillatelse skal massebalansen dokumenteres.

## 3 Andre fellesbestemmelser

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

3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og for omgivelsene, samt bidrar til dempet fjernvirkning, jfr. illustrasjonsplaner. For BK 1 og 2 inkluderer denne variasjoner i fasadelivet.

3.1.2 Boligbebyggelsen i BK 1 og BK2 skal gis trekledning som hovedmateriale bestemmende for det visuelle uttrykket og bidrag til bærekraftig materialbruk. Det skal benyttes ulike farger fra jordfargepaletten. Plansakens 3D-visualiseringer (vedlegg 23) skal være veiledende for bebyggelsens utforming i BK 1 og BK 2.

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

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

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





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

### 3.2 Kulturminner

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

### 3.3 Miljøoppfølging

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

### 3.4 Fossilfri byggeplass

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

### 3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

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

3.5.1 Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, herunder parkeringsplasser for forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, skal være i tråd med kommunens vei- og gatenormal (2010).

3.5.2 Antall parkeringsplasser for bil knyttet til boligene i felt BK1 og 2 er:

- For 1-2 roms-leilighet: maks.0,5 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 25% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

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

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

  Alle parkeringsplasser for leilighetene kan etableres i felles semi-automatisk parkeringshus. Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for ladning av el-biler på alle parkeringsplassene.
  Utbyggerne må gjennom avtaler, vedtekter og tinglysing av heftelser sikre at bil- og sykkelpoolordningen blir finansiert og opprettholdt av beboerne i planområdet med en bindingsperiode på minimum 5 år for bilpoolordningen -regnet fra tidspunktet for midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn i felt BK 1 og 2 i planområdet. Ved en evt. nedleggelse av ordningen, skal det sikres at den kan reetableres av beboerne ved senere behov.

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

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

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

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

3.5.5 1 av gjesteplassene nevnt over skal skiltes for hjemmesykepleier.

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

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



## 4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

### 4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

4.1.1 Området skal bebygges med rekkehus og leiligheter i 2(3) etasjes bebyggelse og veianlegg. P-anlegg og sykkel-/sportsboder tillates under terreng innenfor bestemmelsesgrenser.

4.1.2 I BK 1 og BK 2 tillates det inntil 159 boenheter.
BK 3 skal detaljreguleres før byggesak kan fremmes.

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

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

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

4.3.1 Juridisk linje for planlagt bebyggelse over bakken på plankartet viser bebyggelsens fotavtrykk, og utnyttelse.

4.3.2 Innenfor BK 1 og BK 2 tillates maksimum 11700 m2 BRA til bolig.
I tillegg tillates til sammen 1450 $m^2$ tilhørende boder i boligbyggenes underetasjer og felles sykkel-/sportsboder i bestemmelsesområdene 3, 4, 5 og 6.

4.3.3 For boligfeltene BK1 og BK 2 tillates garasjeanlegg under bakken (i bestemmelses-områder #1 og #2) og sykkelskur på inntil 50 m2 BYA på terreng som vist på illustrasjonsplan i tillegg til oppgitt maks m2 BRA i pkt. 4.3.2. Ved søknad om tiltak skal arealenes størrelse oppgis, jfr. forskriftskrav.

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

4.4.1 Bebyggelsen i felt BK 1 og BK 2 skal oppføres i hhv. 2 og 3 etasjer. Der angitt på illustrasjonsplan, tillates 3. etasjer også i BK 1. Mer enn 3 etasjer tillates ikke i planområdet.

4.4.2 Bebyggelsens høyder skal ikke overstige angitte kotehøyder slik de fremkommer på plankartet.

4.4.3 Terrenghøyder fremkommer på illustrasjonsplan.

### 4.5 Takform

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

4.5.1 Bebyggelsen i BK 1 og 2 skal ha flate tak. Med flate tak menes tak med takhelning mindre enn 4 grader.

4.5.2 I feltene BK 1 og 2 tillates takterrasse eller takhager over sykkelboders / sportsboders 1. etasje og boligers 2. etasje, i hele takets flate, i tråd med

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

4.5.3 På takterrasser over 1. etasje skal det i BK 1 og 2 være 0,5 m terrengoverdekning / markdekke, mens det på takterrasser over 2. etasjeplan kan det være på mellom 0,2 og 0,5 m etter en vurdering.

4.5.4 Området med takterrassene iht. pkt. 4.5.3, skal opparbeides som del av grøntanlegget iht. utomhusplan og være del av lokal overvannshåndtering.

4.5.5 På husrekke A og D, skal rekkverk på takterrasser over 2. etasje trekkes inn på tak jfr. illustrasjonsplan, for å begrense innsyn til eksisterende boligeiendommer i nord.

## 5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

**Bebyggelse og anlegg**

### 5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

5.1.1 For utbygging av gbnr. 79/87 (BK 1 + BK 2) gjelder:

- Minimum 20 prosent av boligene skal være mellom 30-50 m2 BRA
- Minimum 20 prosent av boligene skal være minst 80 m2 BRA.
- 10 prosent av boligene skal være over 100 m2 BRA og ligge på bakkeplan, med mulighet til en privat hage.

5.1.2 Det skal avsettes 50 m2 uteoppholdsareal (privat uteareal ikke medtatt) pr. boenhet (MUA) på terreng egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne.

Av dette skal minst 25 $m^2$ opparbeides som felles leke- / nærmiljøanlegg.

5.1.3 Felles takarealer med terrengoverdekning / markdekke som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen, kan inkluderes i uteoppholdsarealet (MUA).

5.1.4 Egnete deler av felles areal avsatt til Annet uteopphold - Naturlek/ turområde og Grønnstruktur- Naturområde kommer i tillegg til MUA med kvaliteter verdifulle for lek og opphold for beboere og nabolag (se 5.3 og 6.1), og kan etter en vurdering inngå i den del av MUA som er øremerket leke- /nærmiljøanlegg type nærlekeplass.

5.1.5 Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn, og ikke være brattere enn 1:3.

5.1.6 Fellesarealer utover MUA skal ikke være brattere enn 1:2 (unntaket for bratthetskravet er naturlig eksisterende terrengfall som beholdes, herunder skrenter).

5.1.7 Senterlinje for støttemurer vises på plankart. Støttemurenes lengde tilpasses terreng.



5.1.8 Bebyggelse under bakken tillates, i tråd med bestemmelseslinjer vist på plankart. Dette gjelder parkeringsanlegg, sykkelboder/sportsboder, felles lager, m.fl. (se pkt. 8 og 4.3.2).

5.1.9 Felles uteområder skal opparbeides og revegeteres iht. godkjent utomhusplan.

### 5.2 Renovasjonsanlegg.

5.2.1 Områdene R1 og R2 skal bebygges med felles renovasjonsanlegg. Anlegget tillates i tillegg til oppgitt utnyttelse i boligformålene.

5.2.2 Det skal tilrettelegges for adgangskontroll, slik at anlegget er til bruk for beboere av delfelt BK 1 og BK 2

5.2.3 Anlegget skal opparbeides iht. Renovasjonsteknisk norm for Asker kommune, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse / drift.

### 5.3 Annet uteoppholdsareal – naturlek/turområde – f_U1 og f_U2

5.3.1 *Felt f_U1.* Regulert uteoppholdsareal i felt f_U1 er en overgangssone mellom tiltak i boligområdet BK 1 og 2 og naturområdene f_N1 og f_N2.

5.3.2 Område f_U1 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhet i delfelt BK1 og BK2 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameie / seksjonering.

5.3.3 Med unntak av midlertidig rigg- og anleggsområde (#A - se pkt. 8.6) skal det i område f_U1 ikke gjennomføres terrengendringer, og vegetasjon skal beholdes. Se pkt. 7.2.

5.3.4 *Felt f_U2.* Regulert uteoppholdsareal f_U2 er avsatt for å sikre at terreng med svabergområde og trær / vegetasjon sør for BK 2 (‘ryggen’) ikke berøres av byggetiltak i BK2. Avsatt areal skal også sikre mot inngrep i f_N2.

5.3.5 Området f_U2 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhetene i BK3 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering. Om BK2 er utbygd før BK3, og sameie / seksjonering av BK2 området er gjennomført, har BK2 ansvar for skjøtsel av Naturlek/turområdet f_U2 inntil BK3 kan overta sitt ansvar.

5.3.6 Det er i feltene f_U1 og 2 tillatt med vanlig skjøtsel, i samråd med kommunen. Det skal utarbeides en skjøtselsplan.

5.3.7 Allmennhetens tilgang til de felles naturområdene (N1 og N2) gjennom feltene f_U1 og f_U2 sikres med eksisterende og omlagte turstier. Se planforslagets illustrasjonsplan. Retten skal tinglyses. Se pkt. 6.1.1.

### 5.4 Lekeplass

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

5.4.2 Området f_L2 til og med f_L9 skal nyttes til felles lekeareal for delfelt BK 1 og BK 2 i planområdet.

5.4.3 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.

5.4.4 Områdene (L1 til L9) skal etableres som felleseiendom hvor de anviste eiendommene (§§5.4.1 og 5.4.2), og den enkelte bolig i planområdet gis hjemmel til områdene ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

5.4.5 Lekeplass f_L1, f_L4, f_L5, f_L7 og f_L8 skal utformes som lekeplass eller møteplass, og utstyres med ulike lekeapparater for ulike aldersgrupper, samt sittemuligheter/benk. Arealene skal være universelt utformet.

5.4.6 Lekeplass f_L2, f_L6 og f_L9 skal utformes som nærlekeplass eller møteplass på terrengets premisser i tråd med illustrasjonsplanen.

5.4.7 Lekeplass f_L3 skal utformes som en nærlekeplass for ungdom.

5.4.8 Trær som ønskes bevart på lekeplassen f_L1 er vist på plankartet. Øvrige trær som skal bevares vil bli utredet iht. krav om kartlegging jfr. § 2.1.1.

### 5.5 Energianlegg

5.5.1 Felt E bebygges med trafoanlegg.

5.5.2 Det tilrettelegges for overtakelse og drift av netteier, etter etablering og ferdigstillelse.

### 5.6 Vann- og avløpsanlegg

5.6.1 Felt VA bebygges med trykkvannsanlegg.

5.6.2 Anlegget skal opparbeides iht. Asker kommunes retningslinjer, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse og drift, etter etablering og ferdigstillelse.

## Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.7 Veg

5.7.1 Internveiene i området (unntatt Rødsåsen o_V1(eksisterende), adkomst f_V1(type B2) og o_GS1 kjørbar gangvei (type B1)) opparbeides som privat felles boligvei (Type FB). Internveiene reguleres med bom.

5.7.2 O_GS1 og internveiene skal kun benyttes til kjøring ved utrykning, handicapparkering/-kjøring, brøyting og flytting.

5.7.3 Renovasjonskjøretøy tillates å kjøre på vei o_GS1 frem til formål R2 for tømming av avfall.

5.7.4 Alle veier i planområdet skal utformes i tråd med gjeldende vei- og gatenormal. Se 5.7.1 og 5.7.5.



5.7.5 Hovedadkomst til planområdet (f_V1) og internt vegsystem med snuplasser og parkeringsarealer (HCP) skal utføres i tråd med COWIs veiprosjekt datert 19.11.2020.

5.7.6 Det tillates at deler av grøfteareal på internveienes utside i felt BK 1, stedvis utgjøres av skråning mellom husrekkene. Snøopplag skal sikres annet sted.

5.7.7 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

5.7.8 Veiarealene skal fradeles på eget gårds- og bruksnummer, og etableres som realsameie hvor samtlige seksjonseiere i delfelt BK 1 og BK 2 får et deleierskap.

5.7.9 Alle veier / internveier inklusiv gangveier/-stier i boligformålet slik disse er vist i illustrasjonsplan, skal vinterbrøytes.

### 5.8 Parkering – f_P1 og f_P2 og f_P3

5.8.1 Det opparbeides 25 utendørs P-plasser hvorav 1 til HCP. Se pkt. 3.4.

5.8.2 En av P-plassene skal øremerkes hjemmehjelptjenesten.

### 5.9 Fortau – F

5.9.1 Fortau skal utføres i tråd kommunens veinorm og illustrasjonsplanen og COWIs veiprosjektering.

5.9.2 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

## 6 Grønnstruktur

### 6.1 Naturområde f_N 1 og 2

6.1.1 Områdene f_N1 og f_N2 skal nyttes til felles naturområder for beboere i planområdet og allmennheten. Tilgang sikres gjennom turstier og veier som inngår i planen. Rettigheten skal tinglyses. Se pkt. 5.3.7.

6.1.2 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde er ikke tillatt.

6.1.3 Nødvendig skjøtsel skal planlegges i samarbeid med kommunen. Det skal utarbeides skjøtselsplan.

6.1.4 Områdene skal etableres som felleseiendom, hvor den enkelte boenhet i BK 1 + BK 2 feltene gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

### 6.2 Vegetasjonsskjerm – f_VS1 og 2

6.2.1 Adkomstsonen skal opparbeides parkmessig med trerekker mellom P-plasser og vei f_ V1.

6.2.2 Felt f_VS1. Eksisterende større trær, vegetasjon og terreng med svaberg i dagen skal bevares som del av adkomstområdet og skjerm mot Rødsåsen, i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_4 i pkt. 7.4.

6.2.3 Felt f_VS2. Eksisterende større trær skal vurderes bevart når feltet opparbeides parkmessig som del av adkomstsonen og skjerm mot Rødsåsen i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_3 i pkt. 7.4.

## 7 Bestemmelser til hensynssoner

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

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

### 7.2 Hensynssone H 540_1

7.2.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

### 7.3 Hensynssone H 540_2

7.3.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

### 7.4 Hensynssone H 540_3

7.4.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares. I nordre del mot adkomstsonen kan det opparbeides parkmessig med eventuell eksisterende livskraftig vegetasjon som del av anlegget.

7.4.2 Større trær skal registreres og måles inn.

### 7.5 Hensynssone H 540_4

7.5.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares.

7.5.2 Større trær skal registreres og måles inn.

### 7.6 Hensynssone H 540_5

7.6.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.6.2 Større trær skal registreres og måles inn.

### 7.7 Hensynssone H 540_6

7.7.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.7.2 Større trær skal registreres og måles inn.

### 7.8 Hensynssone H 540_7

7.8.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.8.2 Større trær skal registreres og måles inn.



## 8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

### 8.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller i BK 1

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

### 8.2 Bestemmelsesområde #2 – Parkeringskjeller i BK 2

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

### 8.3 Bestemmelsesområde #3 tom #6 – Boder under terreng

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

### 8.4 Bestemmelsesområde # 7, 8 og 9 - Sømboring

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

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

### 8.5 Bestemmelsesområde #A - Midlertidig anleggsområde

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

## 9 Dokumenter som gis juridisk virkning

### 9.1 Illustrasjonsplan

9.1.1 Utarbeidet illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for reguleringen.

### 9.2 Andre illustrasjoner av bebyggelsen

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

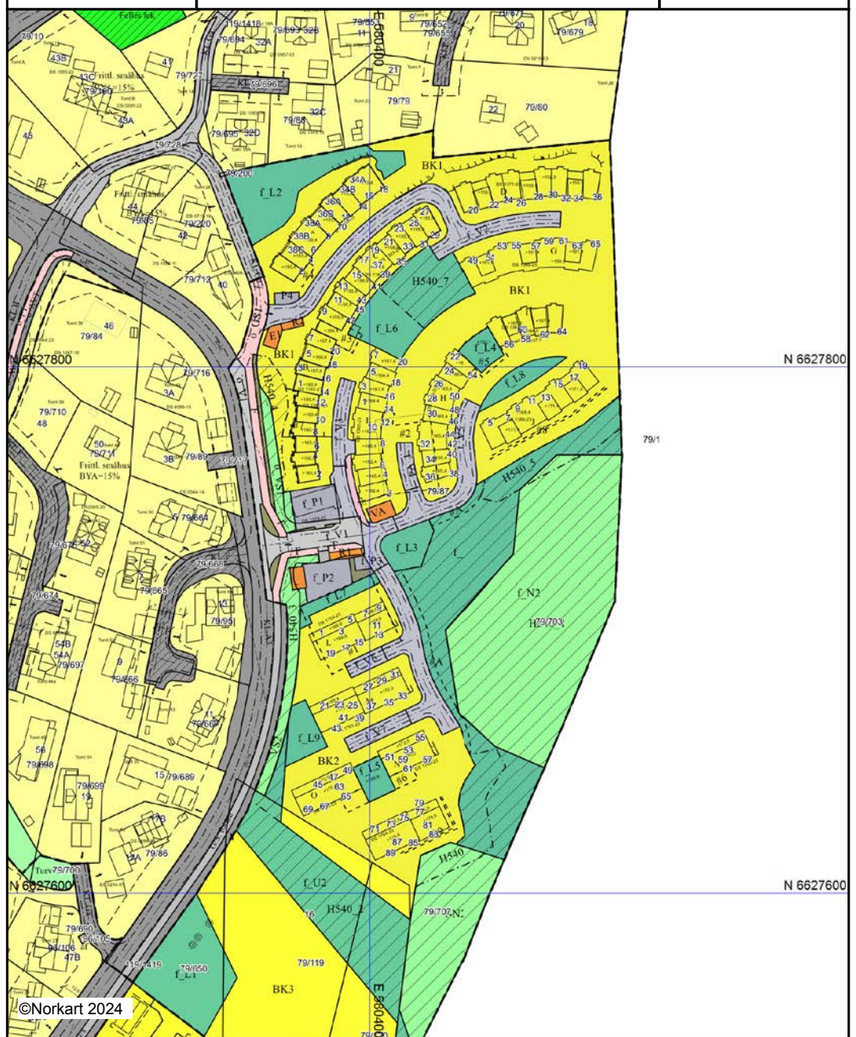
Asker kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/120
Adresse: Blåbærskogen 15
Dato: 06.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

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

*Reguleringsplan PBL 2008*

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

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

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

Asker kommune

# Ledningskart

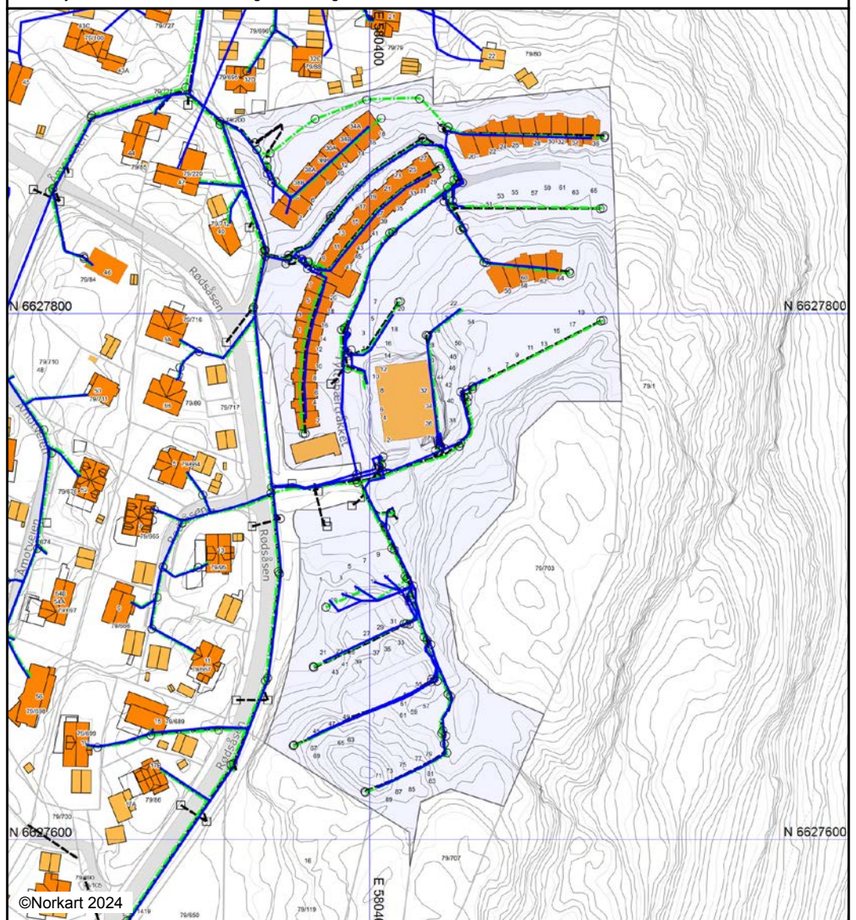
Eiendom: 79/87/0/120
Adresse: Blåbærskogen 15
Dato: 06.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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

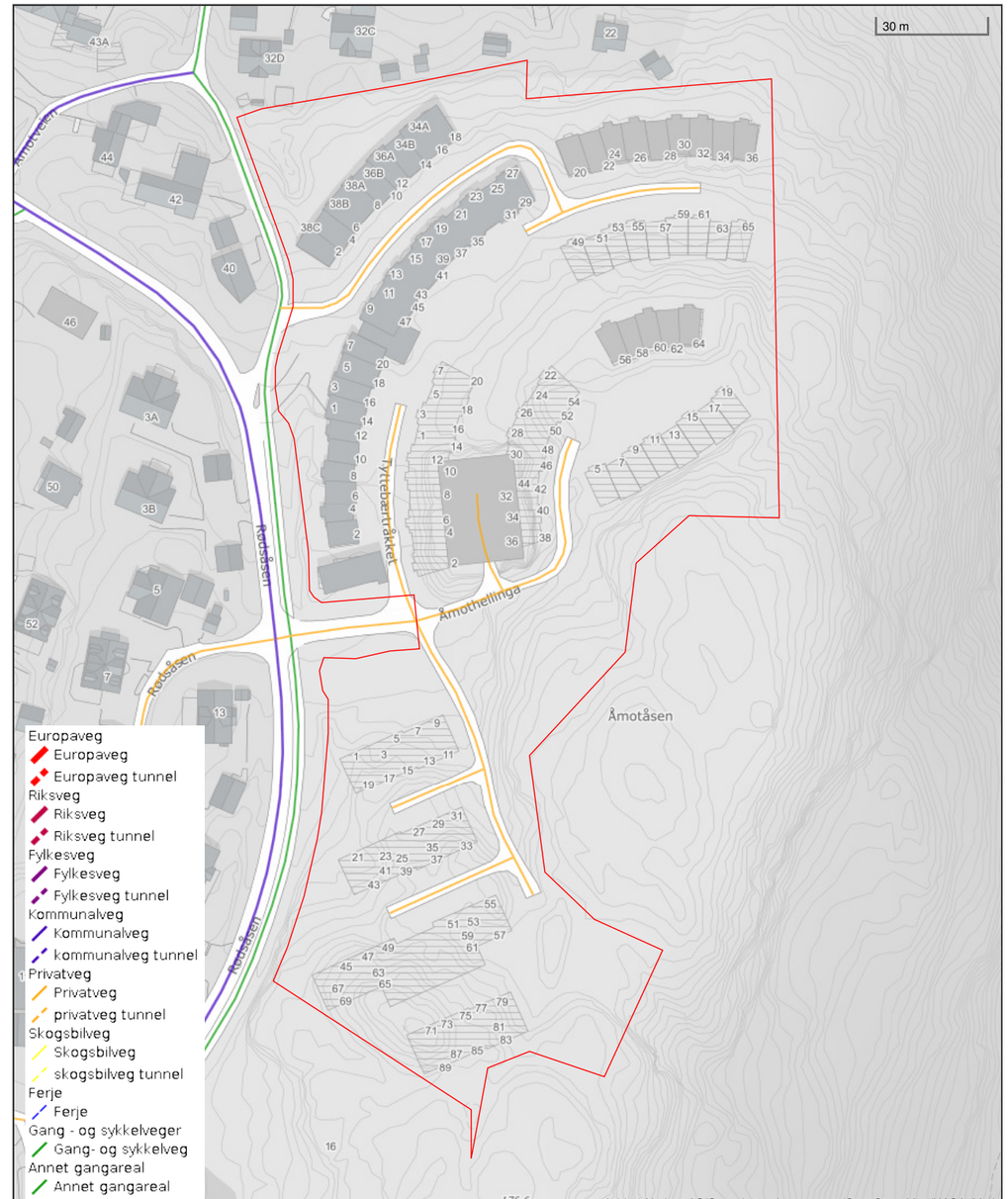



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.*
*VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.*
*Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



Utskriftsdato: 06.12.2024

# Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/87//




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

Asker kommune

# Kartutsnitt

N

Målestokk: 1:1000
Dato:9/12-2024
Format A4

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

| | |
|---|---|
| **Veikategori** | ... |
| Kommunal veg | ... |
| Fylkesveg | ... |
| Riksveg | T... |
| Europaveg | ... |
| Privat veg | T... |
| Skogsbilveg | ... |
| Gang- og sykkelveg, privat | ... |
| Gang- og sykkelveg, kommunal | L... |
| Gang- og sykkelveg, fylke | ... |
| Fortau | ... |
| **Eiendomsgrense** | ... |
| Sikker eiendomsgrense | ... |
| Ikke sikker eiendomsgrense | ... |
| **Traktorvei / Sti** | ... |
| Traktorvei | ... |
| Sti | ... |
| **Matrikkelnummer** | ... |
| Matrikkelnummer | ... |
| MatrikkelnummermedSnr | ... |
| **Godkjent byggetiltak** | ... |
| Godkjent byggetiltak | ... |
| **Eiendomsinformasjon** | ... |
| Eiendom | ... |
| **Veidriftsone** | ... |
| Driftsone | ... |
| **Sykkelruter** | ... |
| Sykkelrute | ... |
| **Veisperring** | ... |
| Veisperring | ... |
| **Brøyteroder** | ... |
| Brøyteroder | ... |
| **Informasjon - kulturmiljøer** | ... |
| | ... |
| **Informasjon - fredete bygninger** | ... |
| Bygning | ... |
| **Informasjon - lokaliteter** | ... |
| | ... |
| **Informasjon - enkeltminner** | ... |
| | ... |
| **Bygningsinformasjon** | ... |
| Bygning | ... |
| **Informasjon - Lokale kulturminner** | ... |
| Bygning | ... |
| **Informasjon - Bygning** | ... |
| Bygning | ... |
| **Informasjon - SEFRAK bygning BraArkiv...** | ... |
| Bygning | ... |
| **Informasjon - Veifar** | ... |
| veifar | ... |
| **Informasjon - Kulturmiljøer** | ... |
| Polygon | ... |

Asker kommune

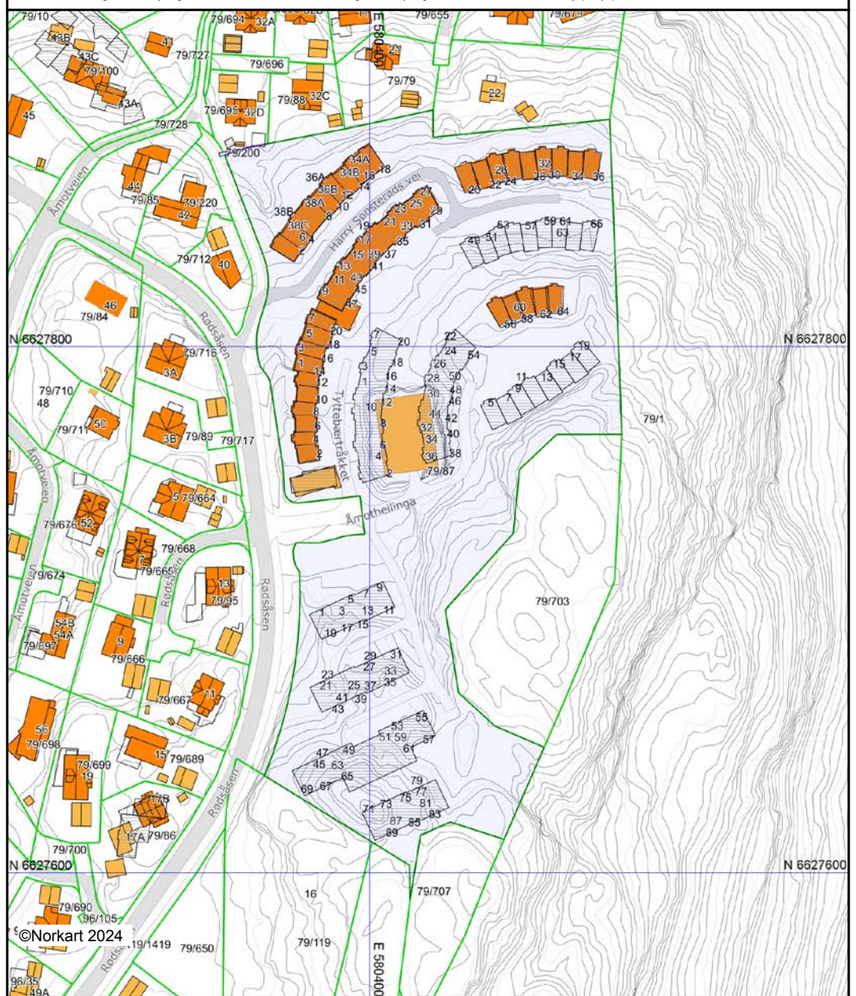
# Grunnkart

Eiendom: 79/87/0/120
Adresse: Blåbærskogen 15
Dato: 06.12.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

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

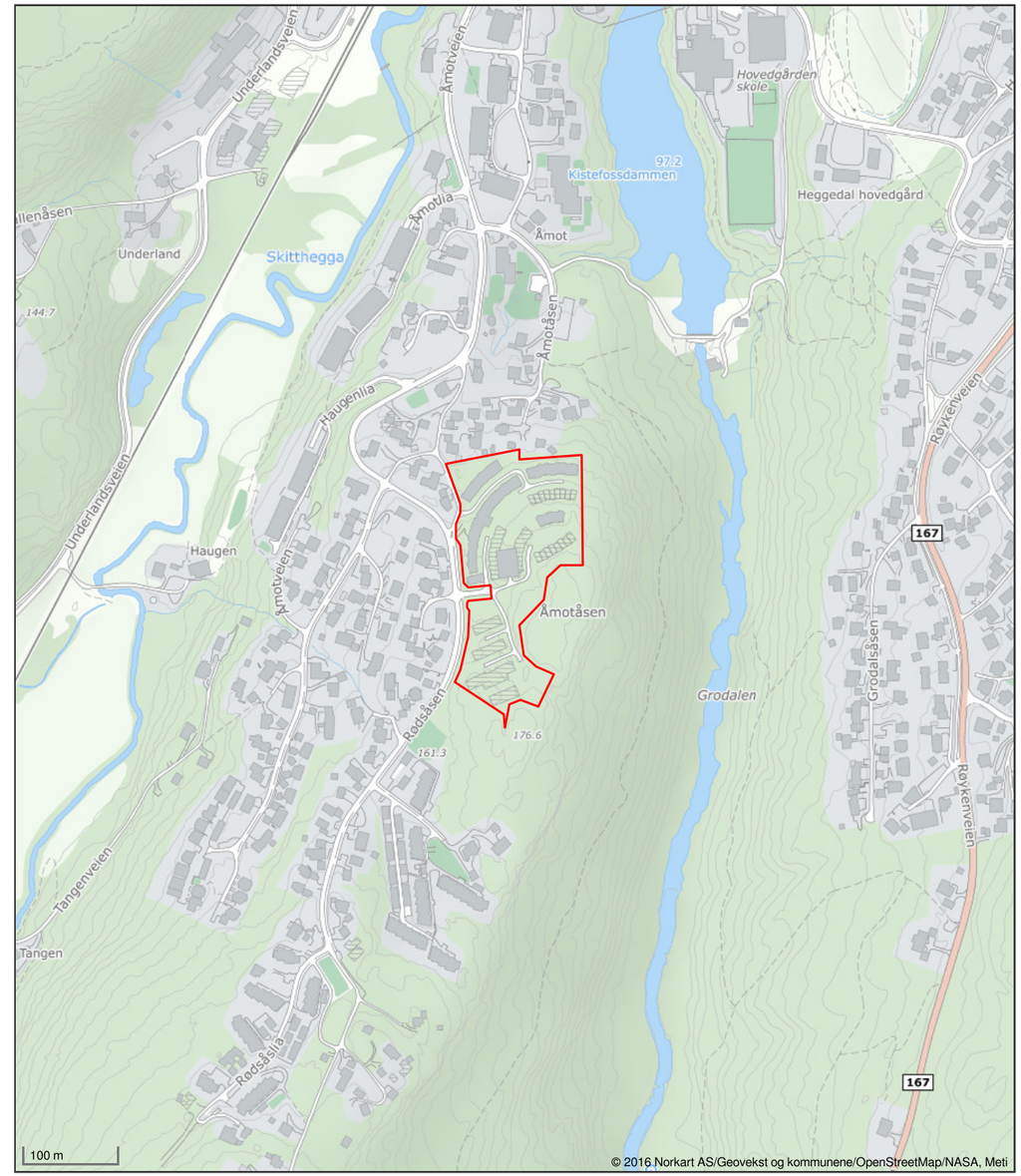



*Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.*



Utskriftsdato: 06.12.2024

# Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/87//




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

ambita

## Utskrift fast eiendom

**Gårdsnummer 79, Bruksnummer 87, Seksjonsnummer 120 i 3203 ASKER kommune**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret | | Data uthentet | 16.12.2024 kl. 11.23 |
| Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk | | Oppdatert per | 16.12.2024 kl. 11.21 |

## Adresse(r):

Gateadresse: **Blåbærskogen 15**
Gatenr: **31338**
Kommune: **ASKER**
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1054217-1/200 27.09.2023 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 980 000
Omsetningstype: Fritt salg
**STORDALEN-S TORBJØRN**
FØDT: 08.01.1993 IDEELL: 1/2
**STORDALEN-SØNDENÅ TONJE CECILIE**
FØDT: 21.03.1990 IDEELL: 1/2
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

## HEFTELSER

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:**

1928/905881-1/100 06.01.1928 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 87

2023/222021-1/200 01.03.2023 21:00 **BESTEMMELSE OM NETTSTASJON**

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av





anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/1054299-1/200 27.09.2023 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 5 980 000
Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2252861-1/200 18.11.2024 21:00 ** TRANSPORT

FRA: DANSKE BANK
ORG.NR: 977 074 010
TIL: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
ORG.NR: 971 227 222

## GRUNNDATA

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

Opprettet seksjoner:
SNR: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 95/13003

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

Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 87 FNR: 0 SNR: 120

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

## EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00004267 | 16.12.2024 | 1110240402 |

## Om dokumentet

**Ident**
2022/999867/200

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**
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

**Telefon**
32 11 80 00

**Besøksadresse**
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

**Postadresse**
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss






# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 61365935 3
Vedlegg: Ja

Doknr: 999867 Tinglyst: 08.09.2022
STATENS KARTVERK

Side 1 av 6

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 920125298 | ASKER KOMMUNE | Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN |

### Rekvirent(er) av forretning

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

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3025 | 79 | 87 |

### Nye seksjoner

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

19.08.2022 10:02

## Melding til tinglysing

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





## Melding til tinglysing

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

## Melding til tinglysing

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



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/999867/200
Uthentet 2024-12-16 11:18


## Melding til tinglysing

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

## Melding til tinglysing

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

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

19.08.2022 10:02

Side 6 av 6





# Søknad om seksjonering

**Tinglysingsrekvirenten (kommunen)**

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
|---|---|---|
| | | |

**1. Opplysninger om innsenderen**

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

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

**2. Opplysninger om eiendommen**

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

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

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

**4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)**

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | | | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | | | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

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

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

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

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

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







## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

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

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo - 27.06.22 | | Hans Øivind Nordvik<br>For Beliggenhet Holding AS |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3025 | Asker | 79 | 87 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 16/8-2022 | Berit Daniel | Asker kommune |

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

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4





## Vedlegg til søknad (ønsket oppdeling av eiendom) pkt 4
## Gnr 79, bnr 87, Asker kommune

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at navneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

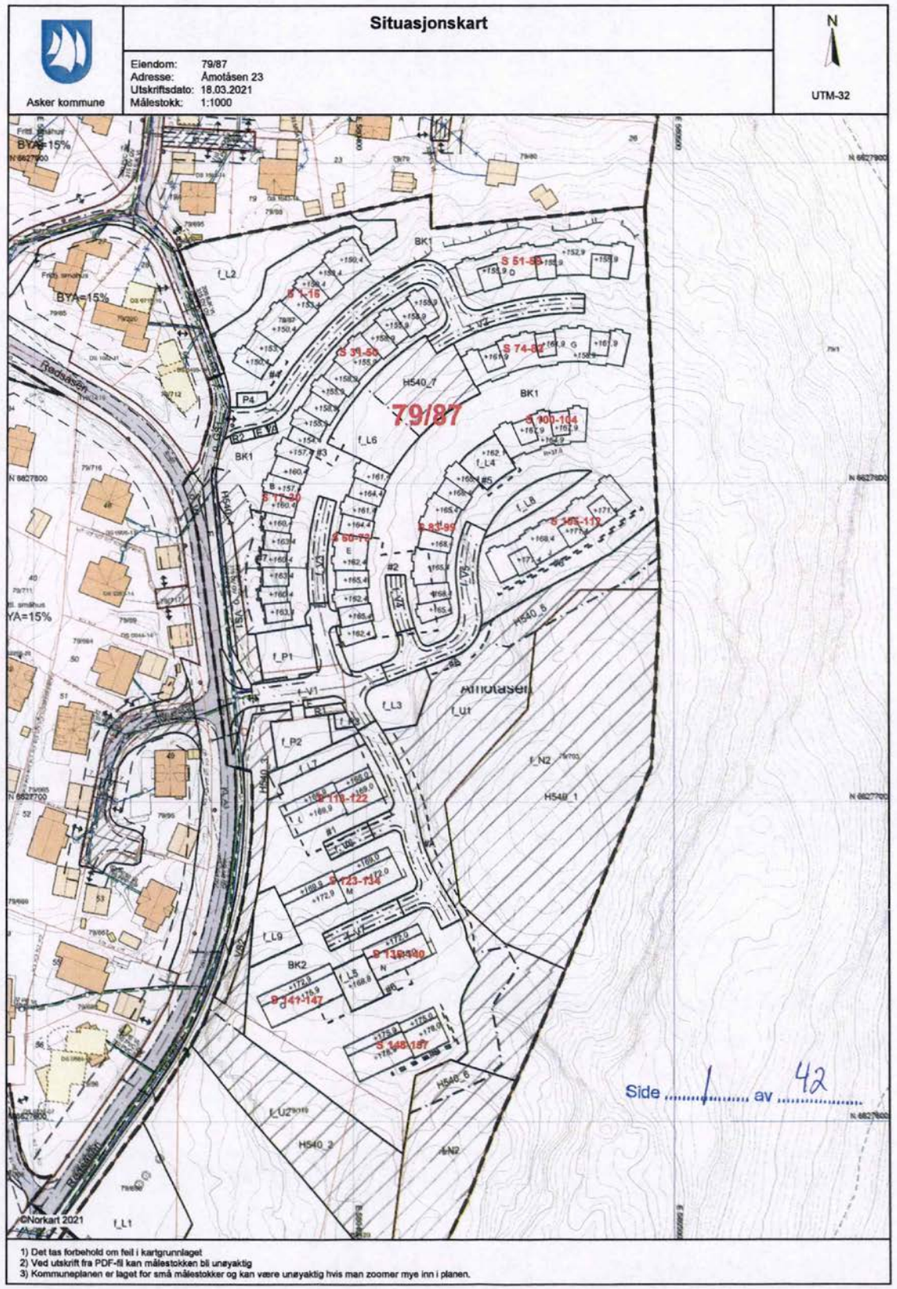
**Seksjonens formål**
**B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
**N** = næringsseksjon
**SB** = samleseksjon bolig
**SN** = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
**B** = tilleggsareal i bygning
**G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
**BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

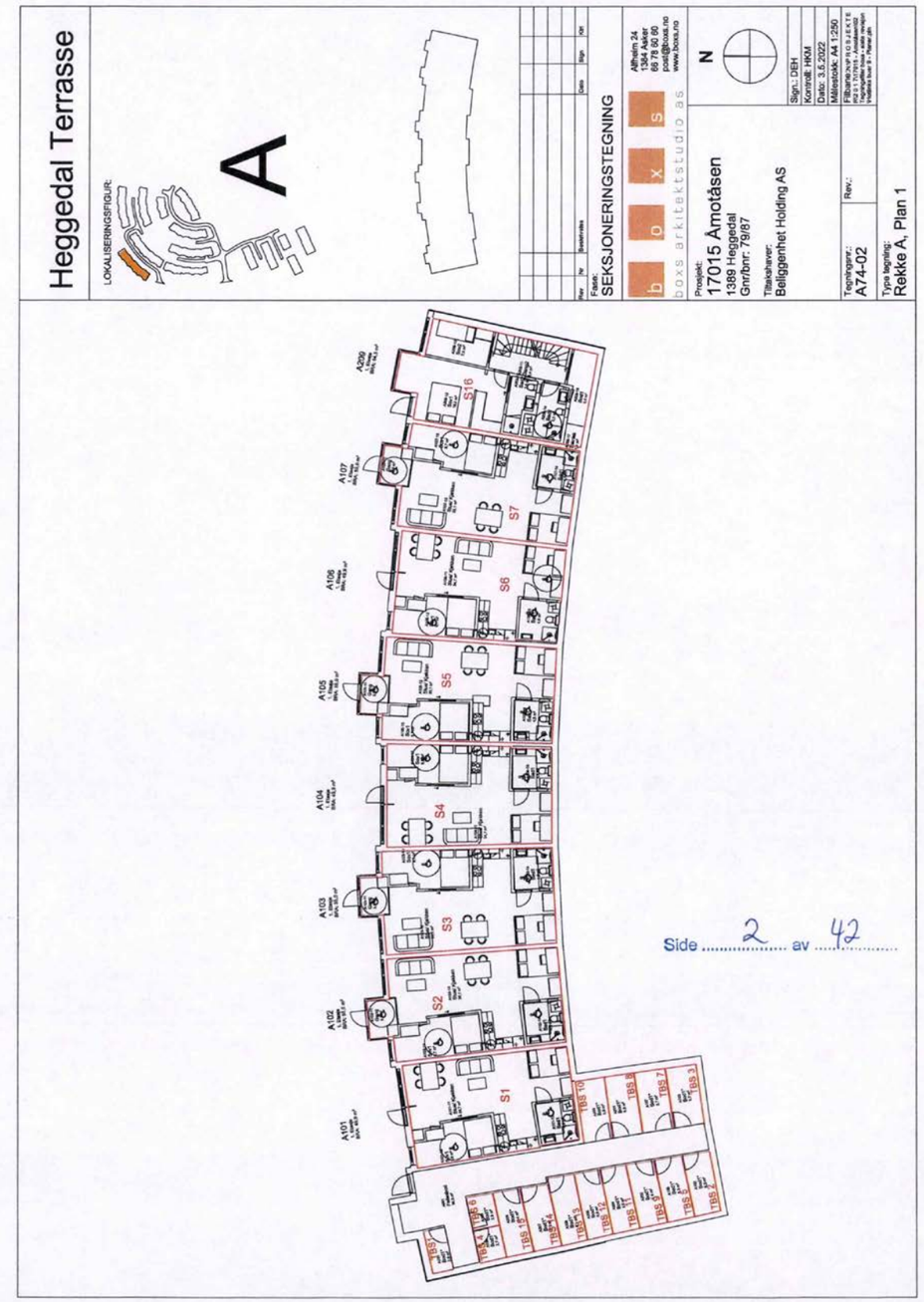
| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 49 | B | 41 | B | 51 | B | 81 | B | 137 | B | 121 | B | 95 | B | | | | |
| 2 | B | 54 | B | 42 | B | 106 | B | 82 | B | 105 | | 122 | B | 98 | B | | | | |
| 3 | B | 54 | B | 43 | B | 51 | B | 83 | B | 56 | | 123 | B | 53 | B | | | | |
| 4 | B | 49 | B | 44 | B | 106 | B | 84 | B | 33 | | 124 | B | 53 | B | | | | |
| 5 | B | 54 | B | 45 | B | 51 | B | 85 | B | 65 | | 125 | B | 53 | B | | | | |
| 6 | B | 49 | B | 46 | B | 51 | B | 86 | B | 33 | | 126 | B | 37 | | | | | |
| 7 | B | 54 | B | 47 | B | 106 | B | 87 | B | 38 | | 127 | B | 25 | | | | | |
| 8 | N | 52 | B | 48 | B | 51 | B | 88 | B | 38 | | 128 | B | 60 | | | | | |
| 9 | B | 107 | B | 49 | B | 106 | B | 89 | B | 52 | | 129 | B | 98 | B | | | | |
| 10 | B | 52 | B | 50 | B | 51 | B | 90 | B | 50 | B | 130 | B | 95 | B | | | | |
| 11 | B | 52 | B | 51 | B | 109 | B | 91 | B | 49 | B | 131 | B | 95 | B | | | | |
| 12 | B | 107 | B | 52 | B | 144 | B | 92 | B | 100 | B | 132 | B | 95 | B | | | | |
| 13 | B | 52 | B | 53 | B | 109 | B | 93 | B | 49 | B | 133 | B | 95 | B | | | | |
| 14 | B | 107 | B | 54 | B | 109 | B | 94 | B | 49 | B | 134 | B | 98 | B | | | | |
| 15 | B | 52 | B | 55 | B | 144 | B | 95 | B | 100 | B | 135 | B | 60 | | | | | |
| 16 | B | 106 | B | 56 | B | 109 | B | 96 | B | 49 | B | 136 | B | 25 | | | | | |
| 17 | B | 77 | B | 57 | B | 109 | B | 97 | B | 49 | B | 137 | B | 37 | | | | | |
| 18 | B | 117 | B | 58 | B | 144 | B | 98 | B | 100 | B | 138 | B | 98 | B | | | | |
| 19 | B | 77 | B | 59 | B | 109 | B | 99 | B | 49 | B | 139 | B | 95 | B | | | | |
| 20 | B | 49 | B | 60 | B | 48 | B | 100 | B | 100 | | 140 | B | 98 | B | | | | |
| 21 | B | 53 | B | 61 | B | 52 | B | 101 | B | 132 | B | 141 | B | 53 | B | | | | |
| 22 | B | 49 | B | 62 | B | 48 | B | 102 | B | 100 | | 142 | B | 53 | B | | | | |
| 23 | B | 53 | B | 63 | B | 52 | B | 103 | B | 132 | B | 143 | B | 53 | B | | | | |
| 24 | B | 78 | B | 64 | B | 50 | B | 104 | B | 100 | | 144 | B | 98 | B | | | | |
| 25 | B | 39 | B | 65 | B | 104 | B | 105 | B | 109 | B | 145 | B | 95 | B | | | | |
| 26 | B | 78 | B | 66 | B | 50 | B | 106 | B | 144 | B | 146 | B | 95 | B | | | | |
| 27 | B | 106 | B | 67 | B | 104 | B | 107 | B | 109 | B | 147 | B | 98 | B | | | | |
| 28 | B | 51 | B | 68 | B | 50 | B | 108 | B | 109 | B | 148 | B | 60 | B | | | | |
| 29 | B | 106 | B | 69 | B | 50 | B | 109 | B | 144 | B | 149 | B | 60 | B | | | | |
| 30 | B | 51 | B | 70 | B | 104 | B | 110 | B | 109 | B | 150 | B | 60 | B | | | | |
| 31 | B | 53 | B | 71 | B | 50 | B | 111 | B | 144 | B | 151 | B | 60 | B | | | | |
| 32 | B | 49 | B | 72 | B | 104 | B | 112 | B | 109 | B | 152 | B | 60 | B | | | | |
| 33 | B | 53 | B | 73 | B | 50 | B | 113 | B | 53 | B | 153 | B | 112 | B | | | | |
| 34 | B | 49 | B | 74 | B | 105 | | 114 | B | 53 | B | 154 | B | 108 | B | | | | |
| 35 | B | 53 | B | 75 | B | 137 | B | 115 | B | 53 | B | 155 | B | 108 | B | | | | |
| 36 | B | 53 | B | 76 | B | 105 | B | 116 | B | 25 | | 156 | B | 108 | B | | | | |
| 37 | B | 49 | B | 77 | B | 105 | B | 117 | B | 60 | | 157 | B | 112 | B | | | | |
| 38 | B | 53 | B | 78 | B | 137 | B | 118 | B | 98 | B | 158 | N | 794 | B | | | | |
| 39 | B | 49 | B | 79 | B | 105 | B | 119 | B | 95 | B | | | | | | | | |
| 40 | B | 53 | B | 80 | B | 105 | B | 120 | B | 95 | B | | | | | | | | |
| Sum tellere: | | | 13 003 | | | Nevner = | | | | 13 003 | | | | | | | | | |

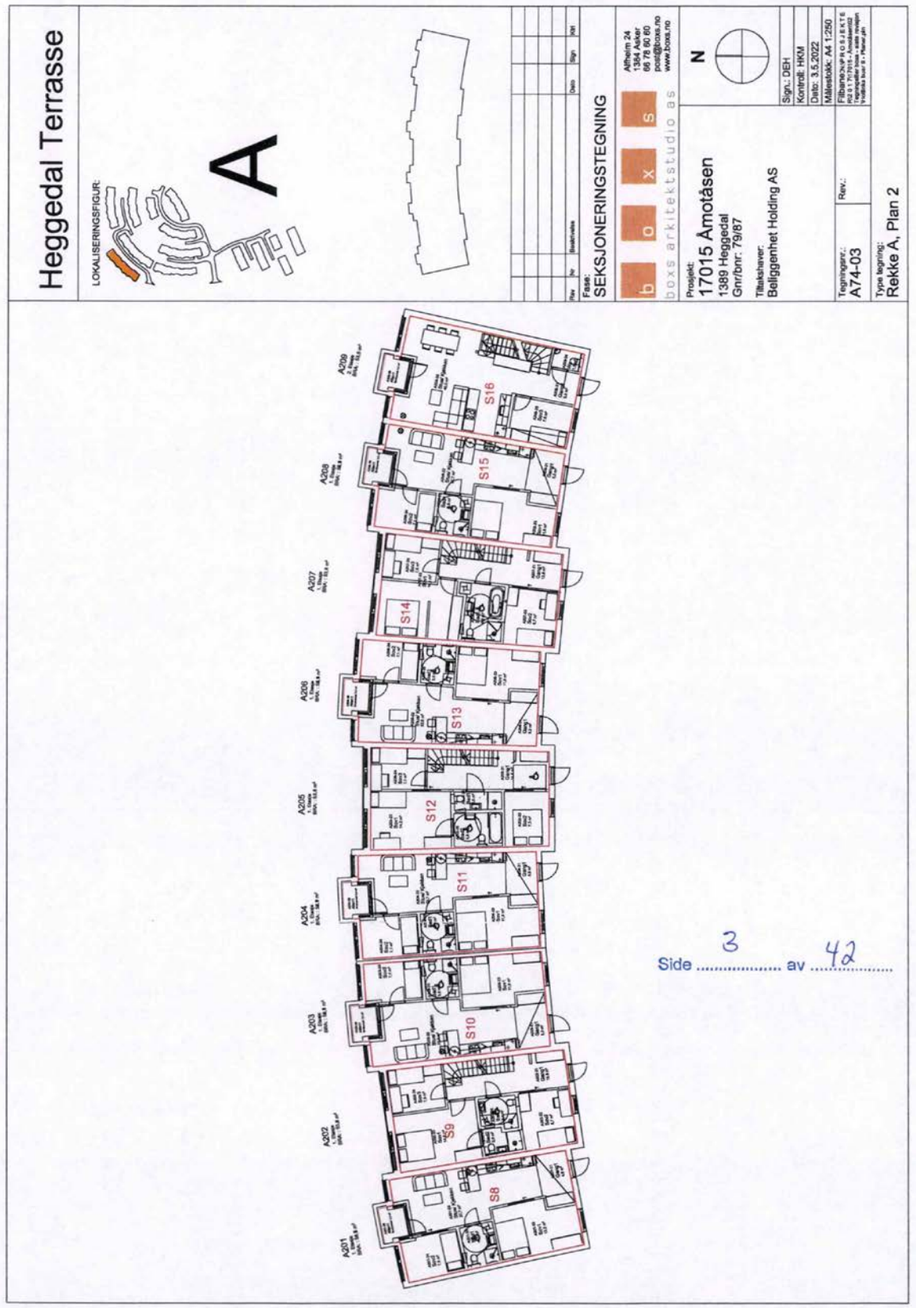
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 27/6-2022 | Heggedal Terrasse AS |


Situasjonskart
Asker kommune
Eiendom: 79/87
Adresse: Åmotåsen 23
Utskriftsdato: 18.03.2021
Målestokk: 1:1000
N
UTM-32
79/87
BYA=15%
Åmotåsen
©Norkart 2021
1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.
Side 1 av 42





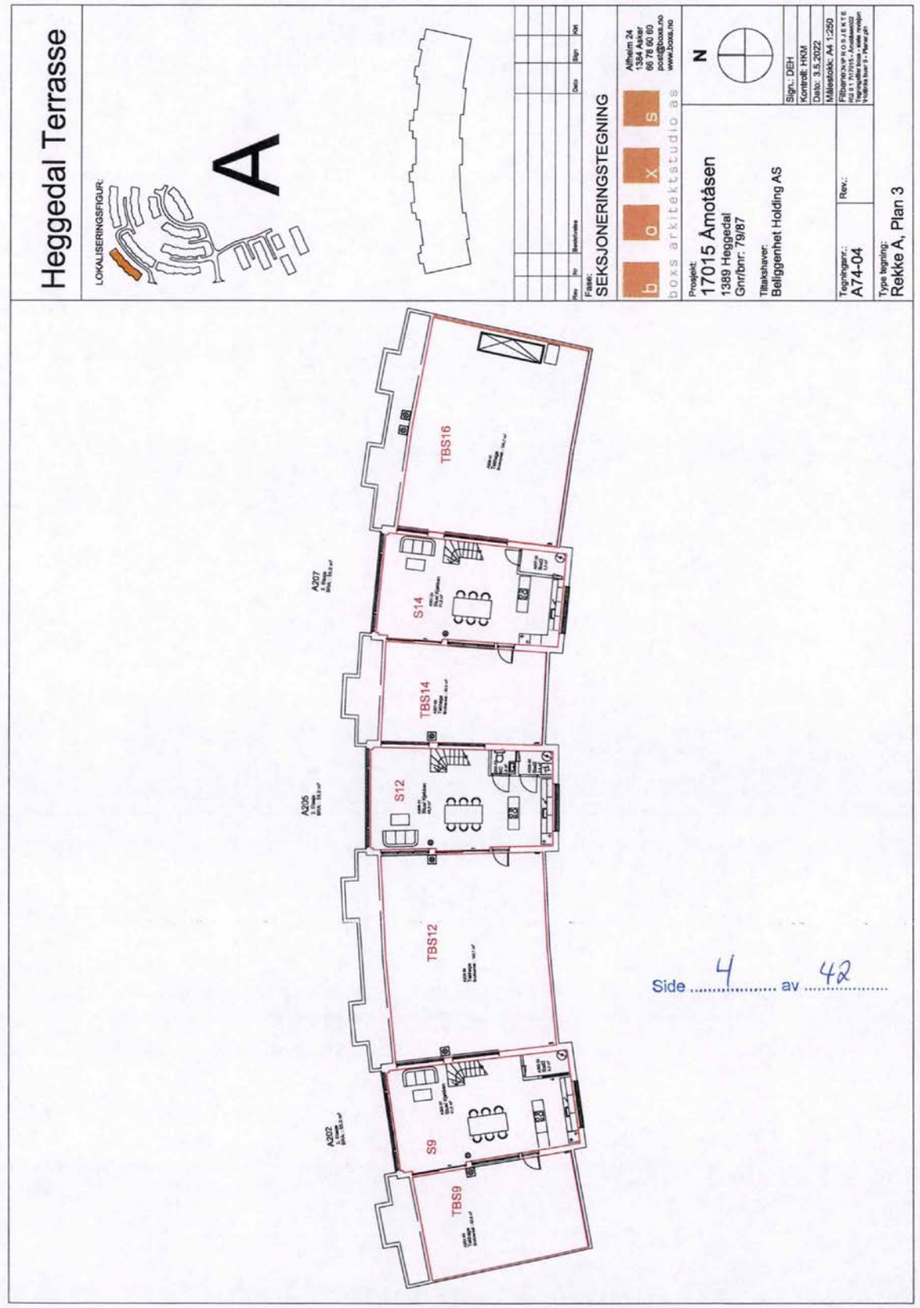

Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
A
Fase:
SEKSJONERINGSSTEGNING
boxs arkitektstudio as
Åtheim 24
1384 Asker
66 78 90 80
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Konrrdl: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:250
Tegningsnr.:
A74-02
Rev.:
Type tegning:
Rekke A, Plan 1
S1
S2
S3
S4
S5
S6
S7
S16
A101
A102
A103
A104
A105
A106
A107
A209
Side 2 av 42




Side 3 av 42



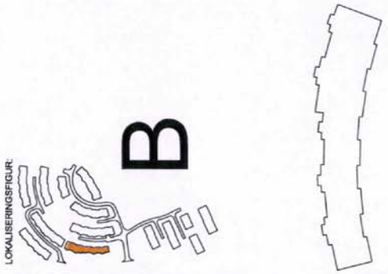





Side 4 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:






| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
99 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

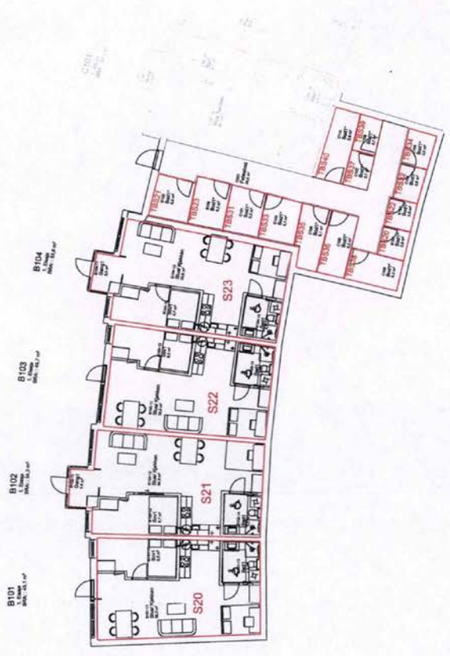
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:250

Tegningsnr.: A74-05
Rev.:

Fil:Boxs-Prosjekter\17015 Heggedal Terrasse\Tegninger\tre - ware modeller\Rekke B Plan 1.dwg

Type tegning:
Rekke B, Plan 1




Side 5 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:






| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1384 Asker
99 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

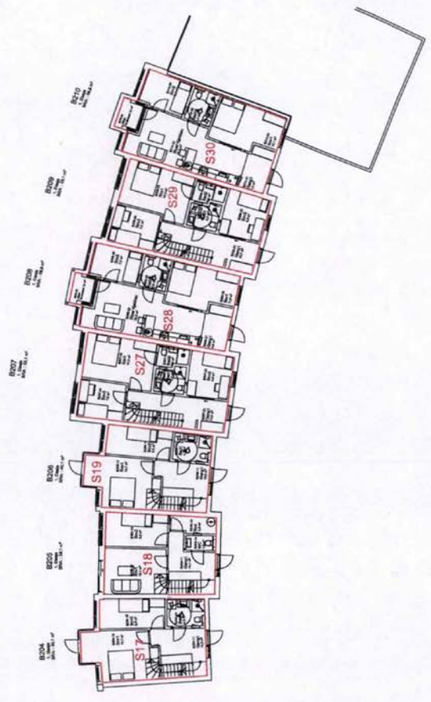
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-06
Rev.:

Fil:Boxs-Prosjekter\17015 Heggedal Terrasse\Tegninger\tre - ware modeller\Rekke B Plan 2.dwg

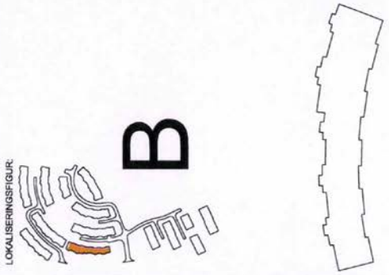
Type tegning:
Rekke B, Plan 2




Side 6 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



# B



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as
Alfheim 24
1364 Asker
66 78 60 60
post@boas.no
www.boas.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

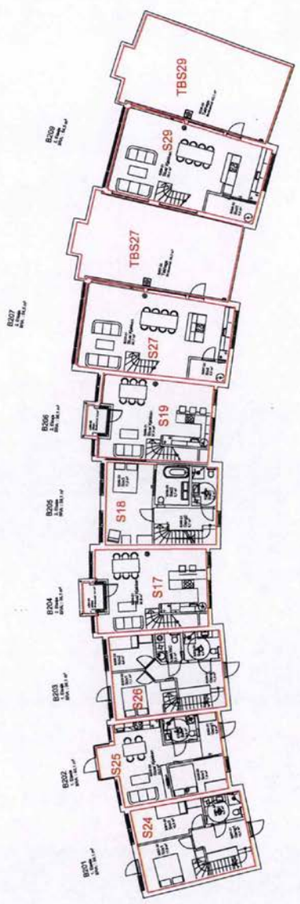
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.:
A74-07

Rev.:

Type tegning:
Rekke B, Plan 3




Side 7 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



# B



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as
Alfheim 24
1364 Asker
66 78 60 60
post@boas.no
www.boas.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

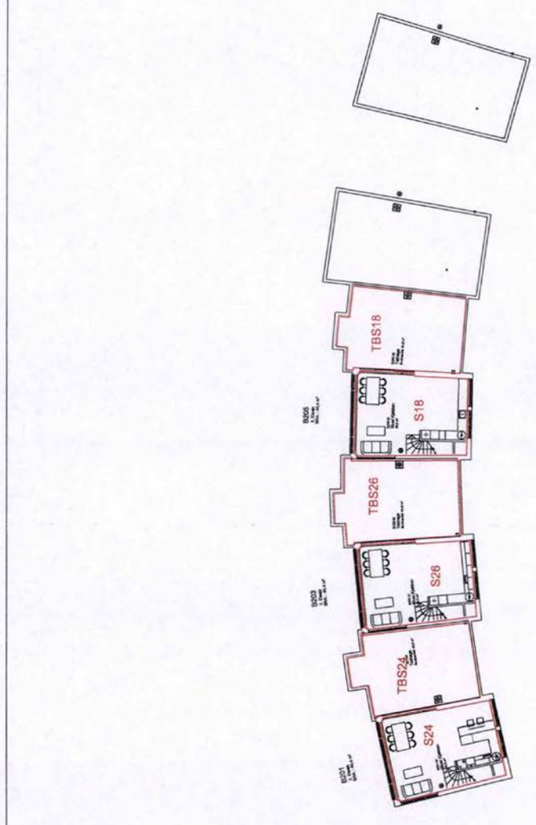
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

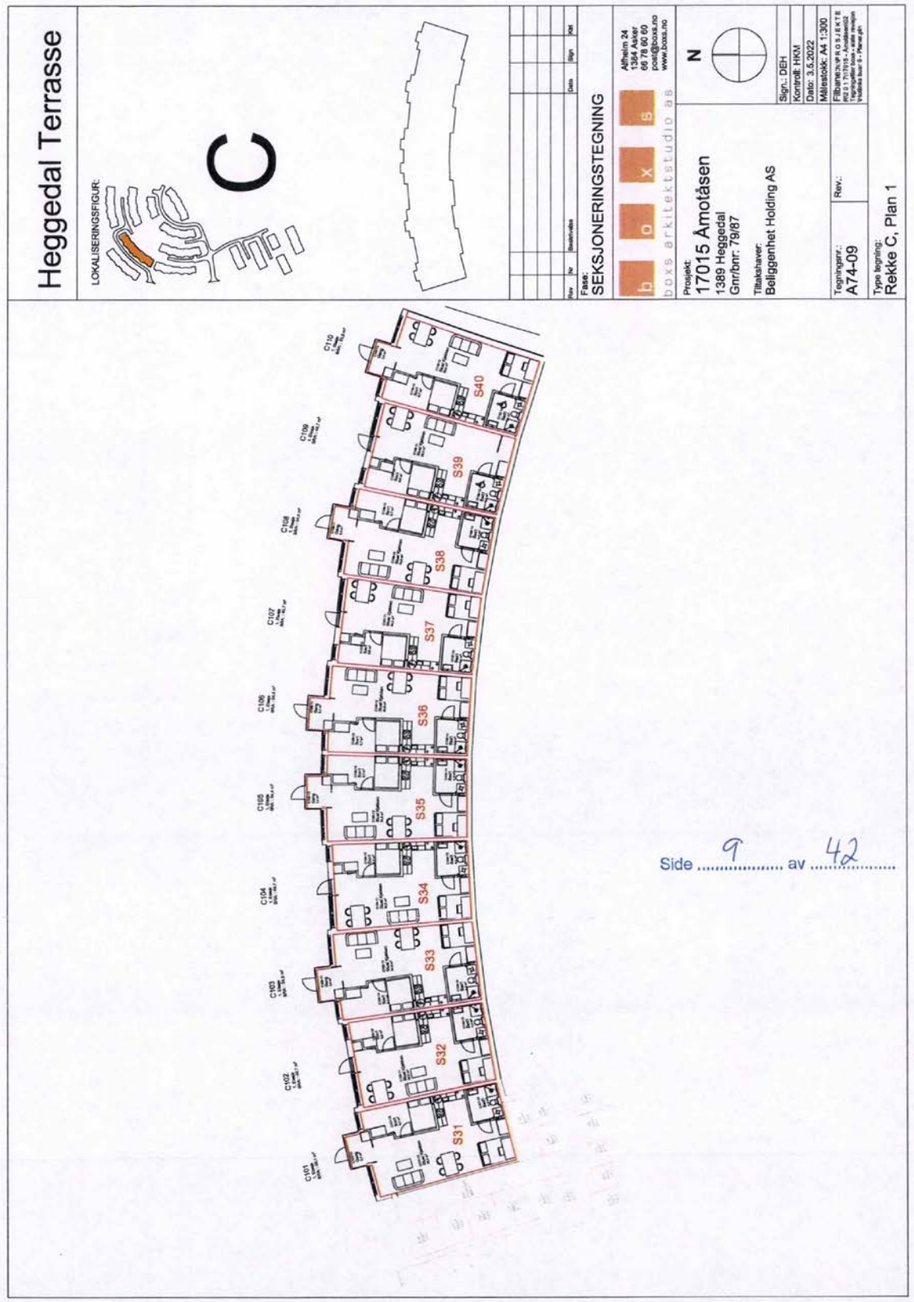
Tegningsnr.:
A74-08

Rev.:

Type tegning:
Rekke B, Plan 4



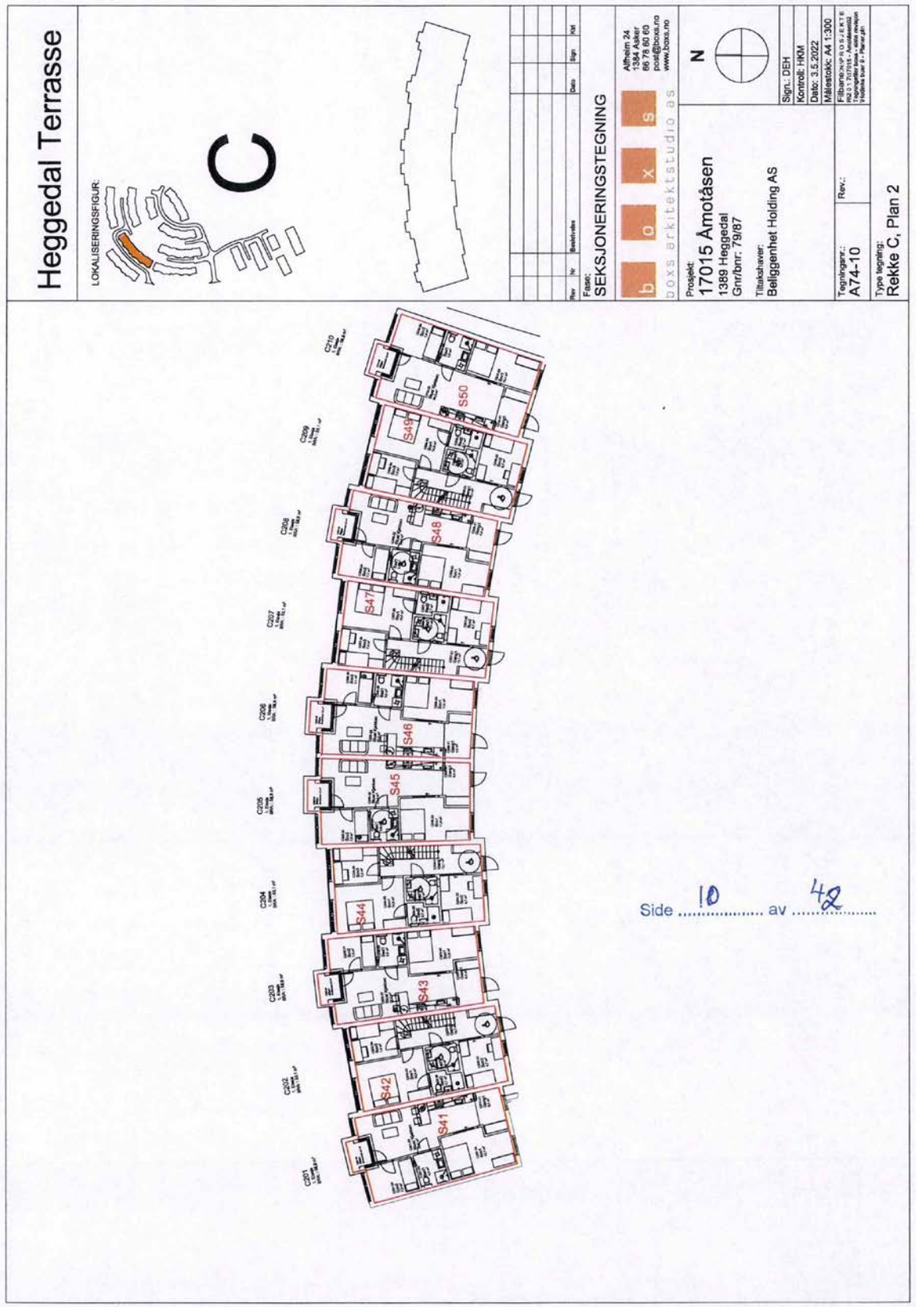

Side 8 av 42




Side 9 av 42



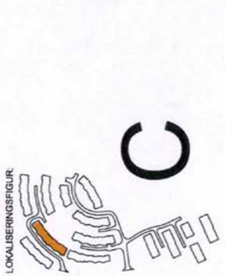





Side 10 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



# C

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kot |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-11
Rev.:

Fil/barnetegning: P H O S E K T E
Rev 1 17015 A74-11.dwg
Tegningsfeller/mm - sjekk mevlen
Tegnefeller kun i - Revit.pln

Type tegning:
Rekke C, Plan 3

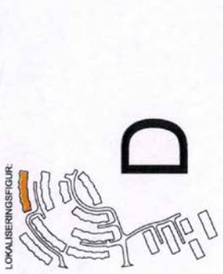
Side 11 av 42



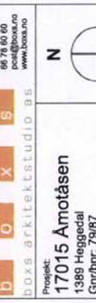


# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



# D



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kot |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as

Alfheim 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

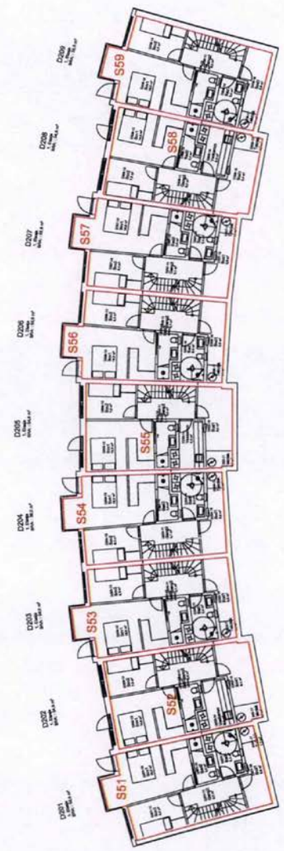
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

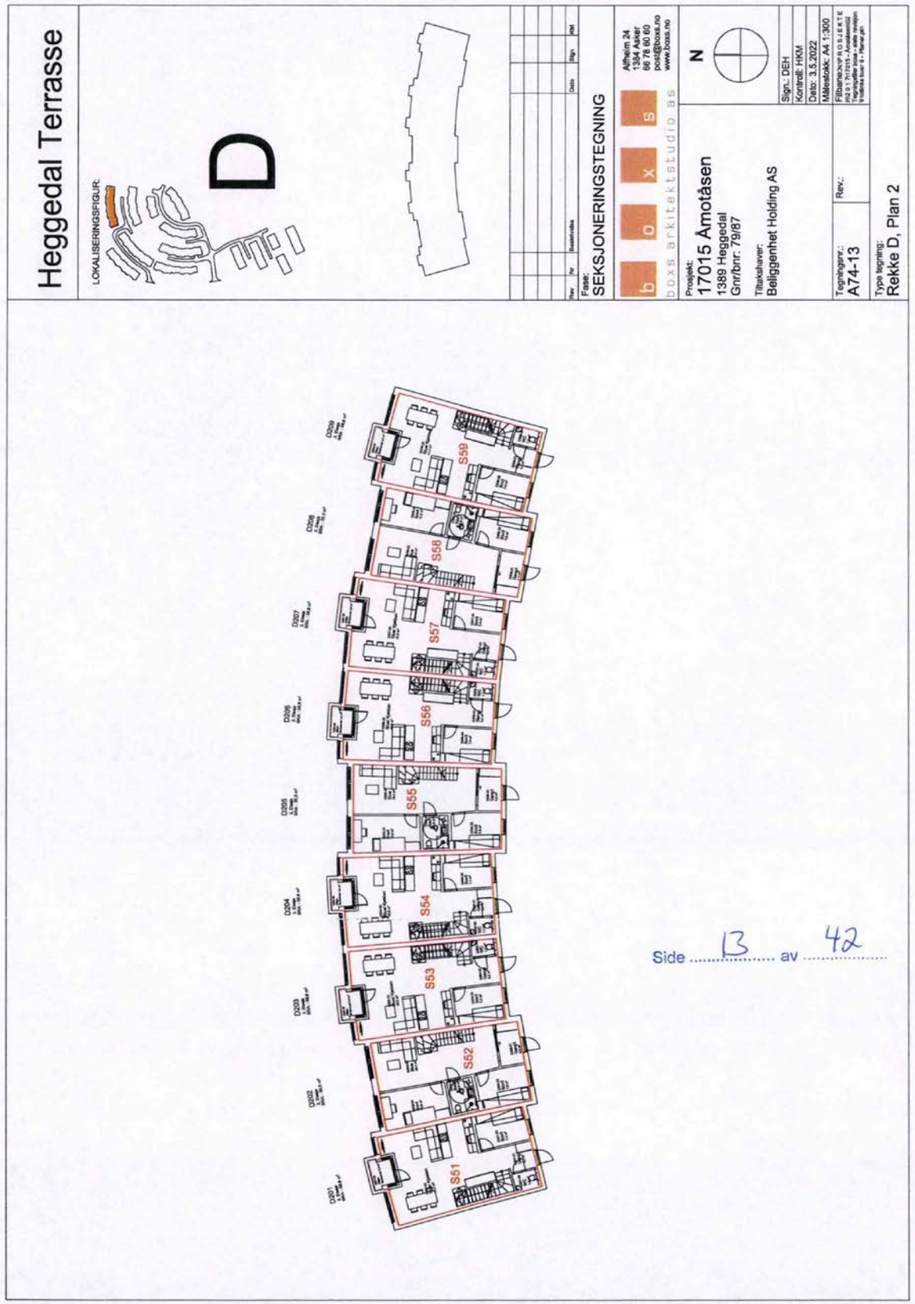
Tegningsnr.: A74-12
Rev.:

Fil/barnetegning: P H O S E K T E
Rev 1 17015 A74-12.dwg
Tegningsfeller/mm - sjekk mevlen
Tegnefeller kun i - Revit.pln

Type tegning:
Rekke D, Plan 1



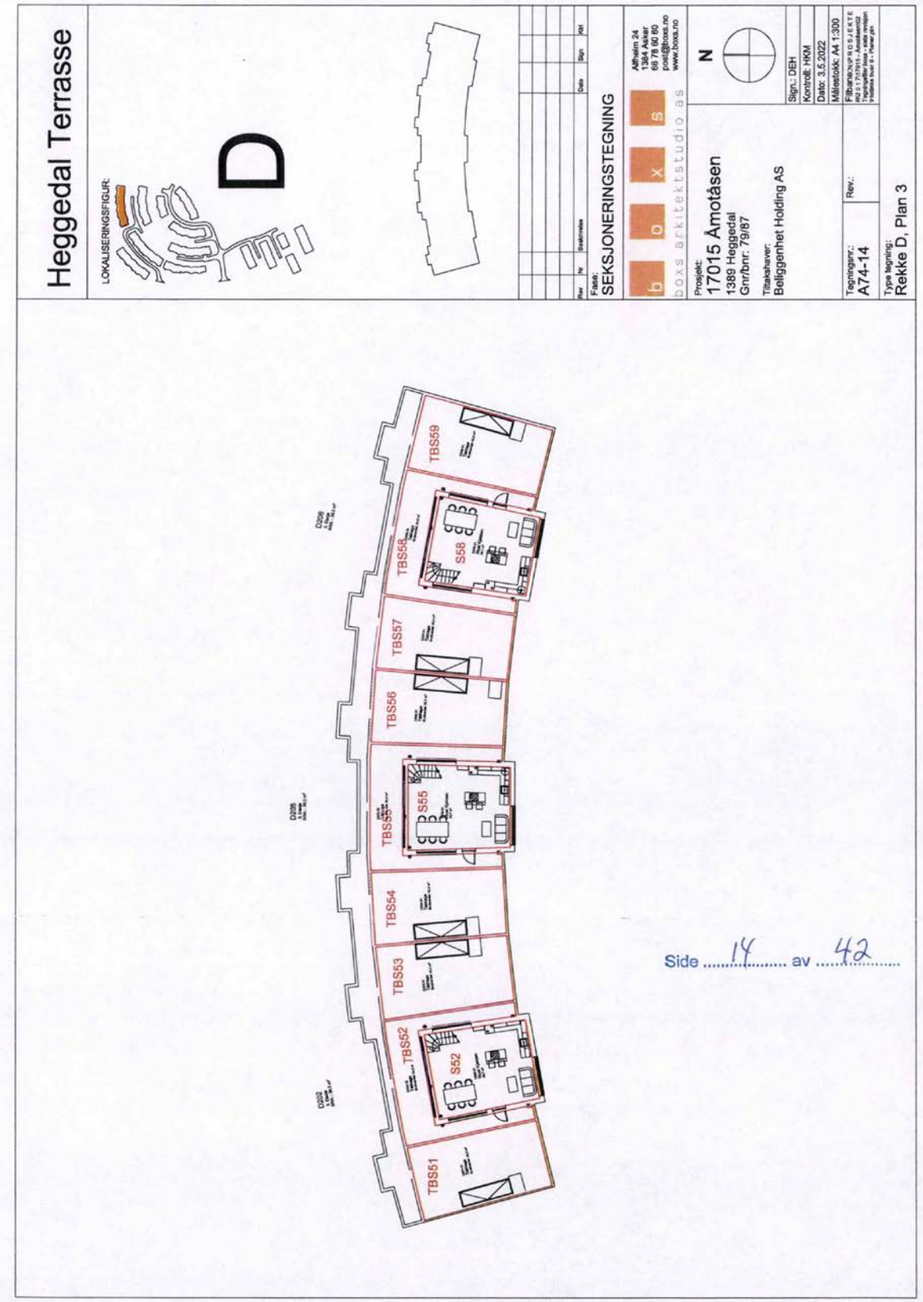

Side 12 av 42



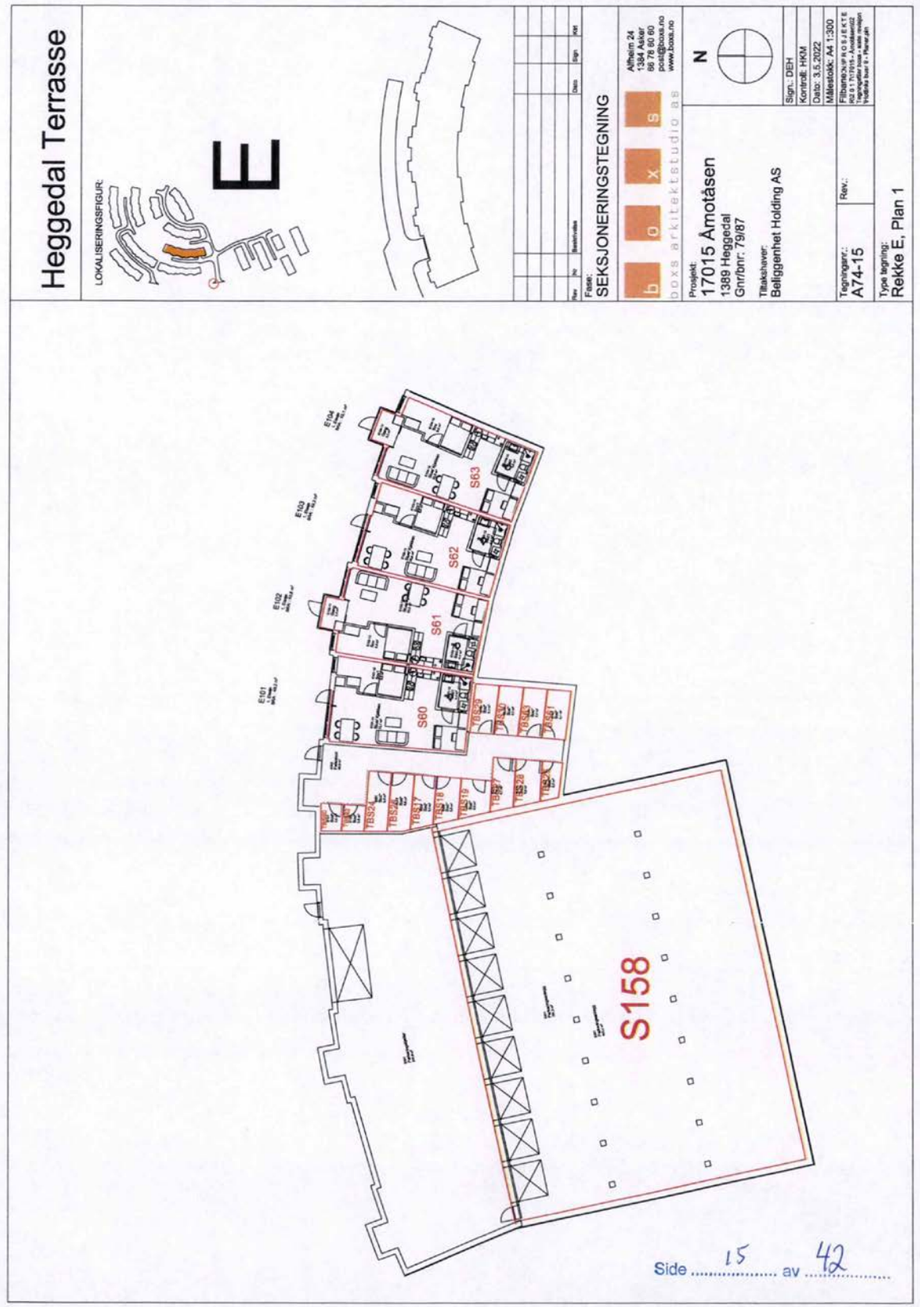

Side 13 av 42





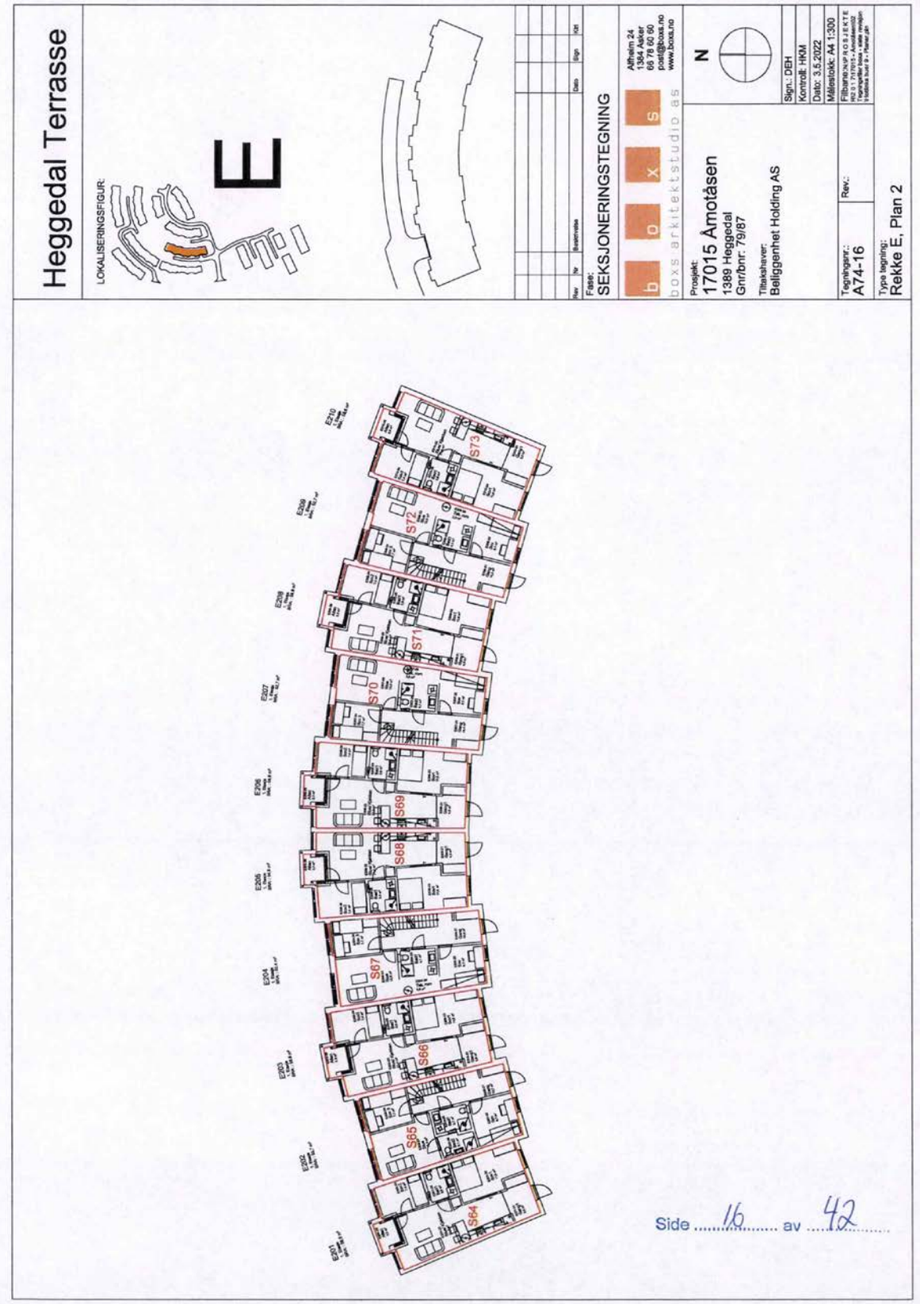


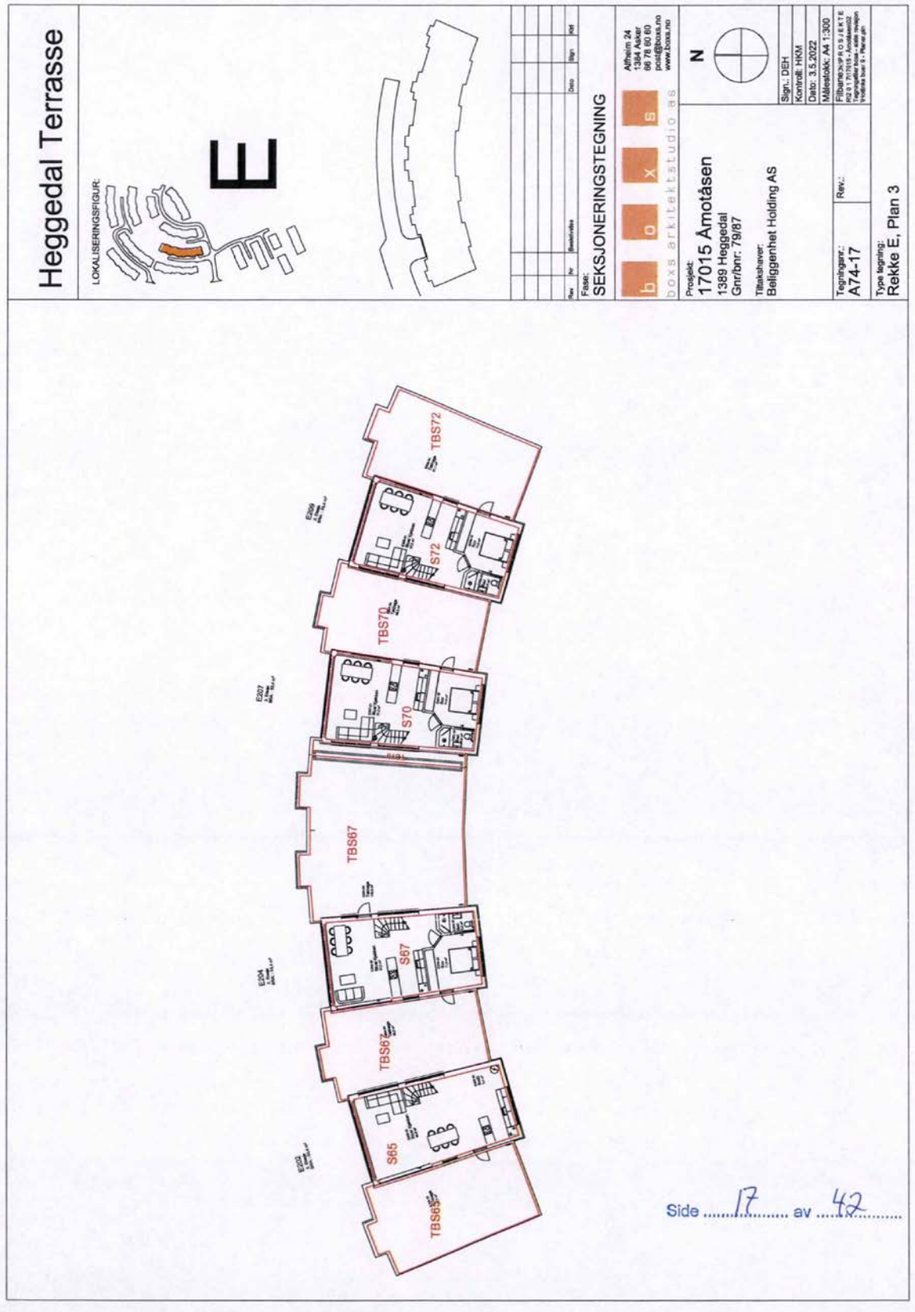

Side 14 av 42


Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
E
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Ålmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DBH
Kontrollert: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-15
Rev.:
Type tegning:
Rekke E, Plan 1
S158
S63
S62
S61
S60
Side 15 av 42





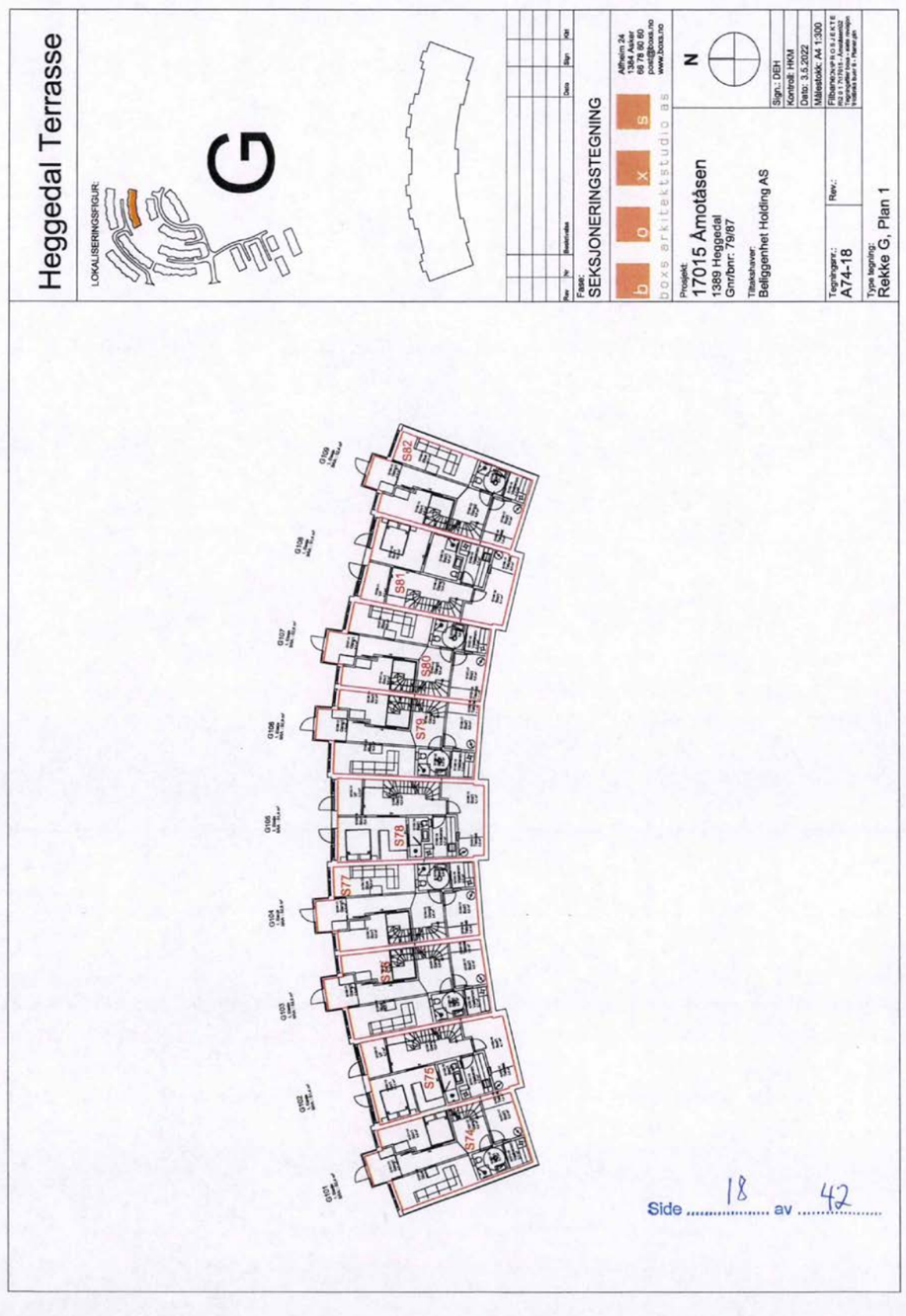

Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
E
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Sign. Kontr.
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Ålmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DBH
Kontrollert: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-16
Rev.:
Type tegning:
Rekke E, Plan 2
S71
S70
S69
S68
S67
S66
S65
S64
Side 16 av 42

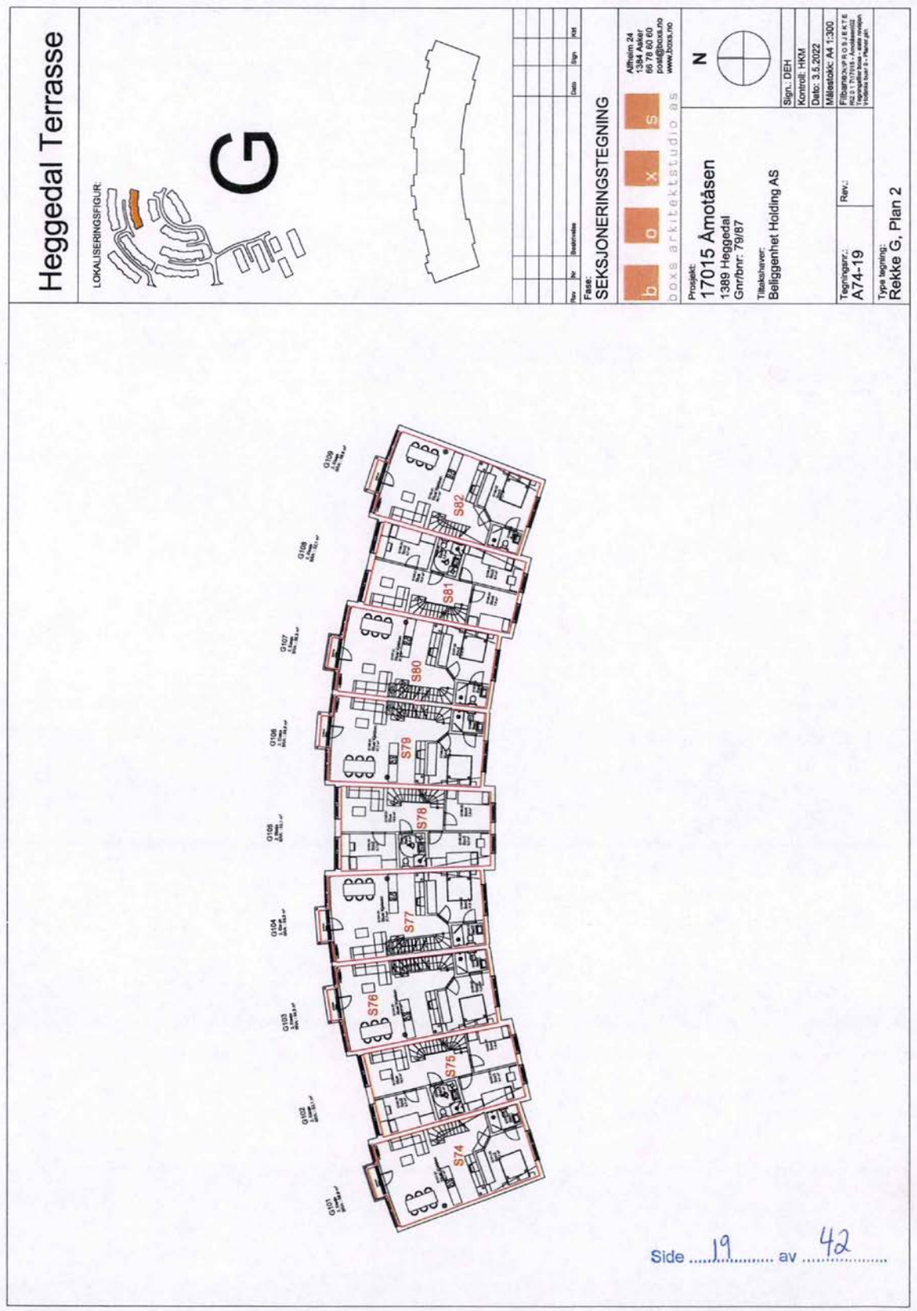

Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
E
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Rgr. Kst.
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adresse: 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-17
Rev.:
Type tegning:
Rekke E, Plan 3
TBS72
S72
TBS70
S70
TBS67
S67
TBS62
S65
TBS65





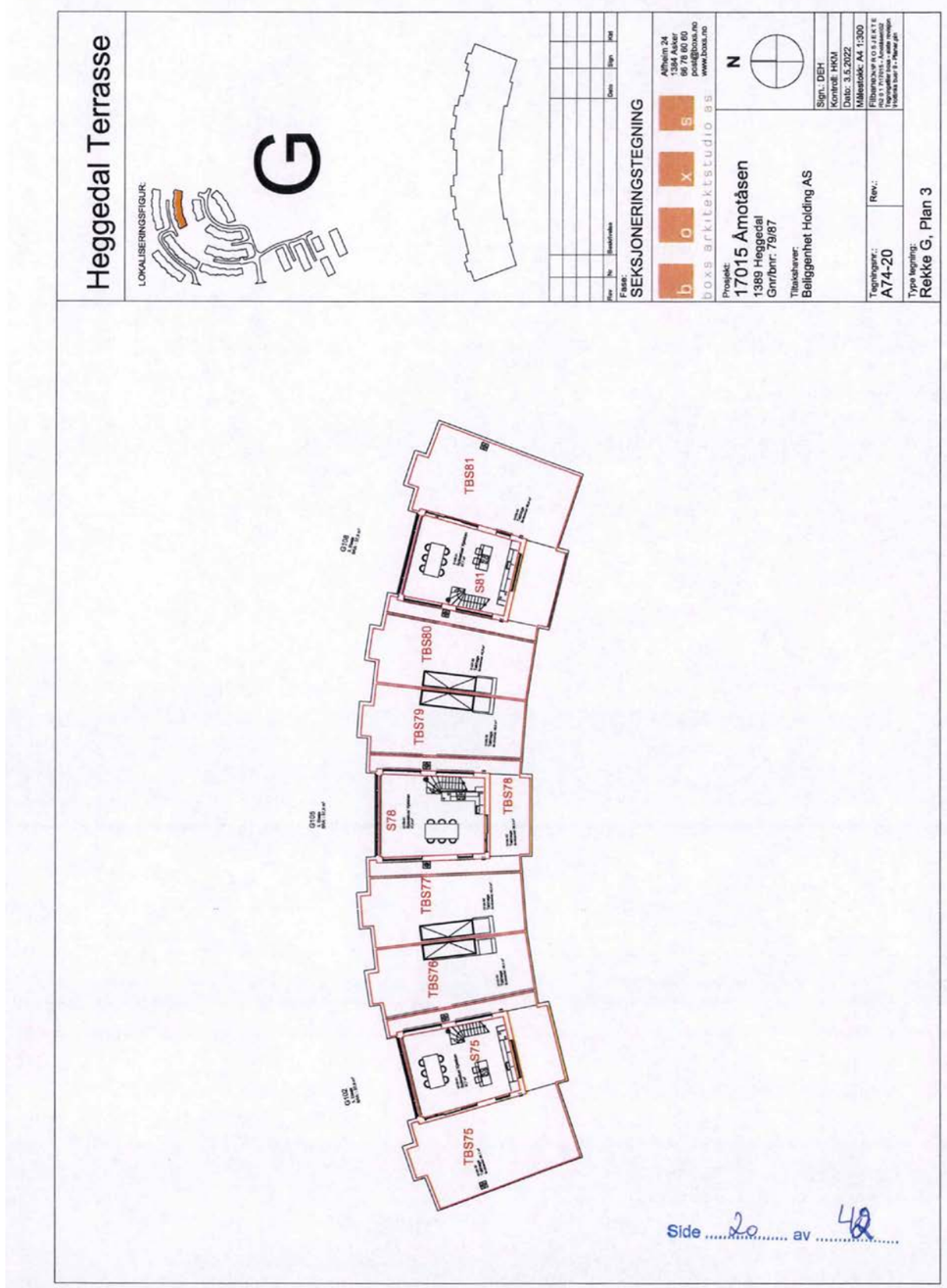


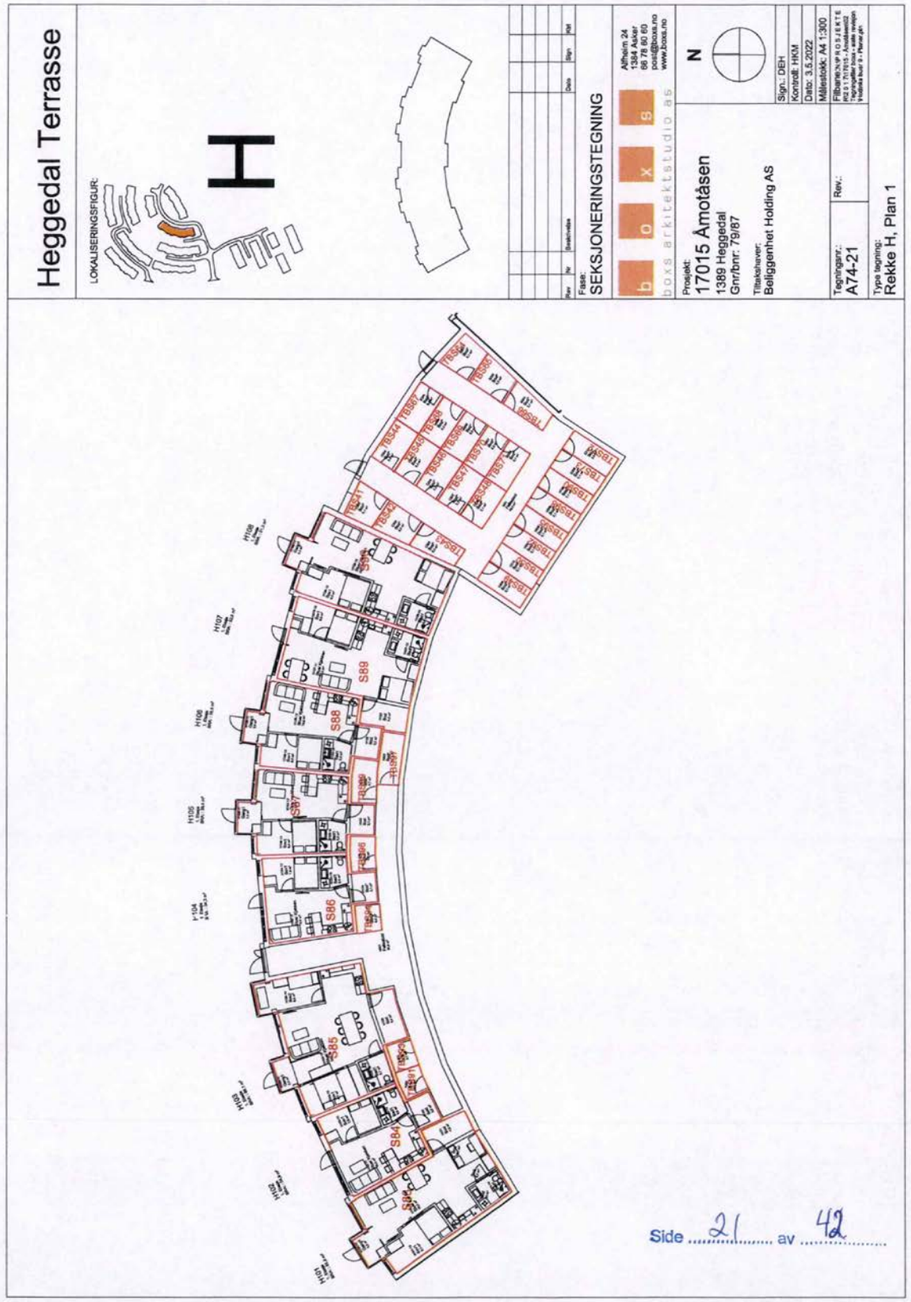

Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
G
Rev. Nr. Beskrivelse Dato Rgr. Kst.
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adresse: 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-18
Rev.:
Type tegning:
Rekke G, Plan 1
S82
S81
S80
S79
S78
S77
S75
S76
S74


Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
G
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Mål
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Athenin 24
3534 Å.Ålund
96 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-19
Rev.:
Type tegning:
Rekke G, Plan 2
S82
S81
S80
S79
S76
S77
S76
S75
S74
Side 19 av 42



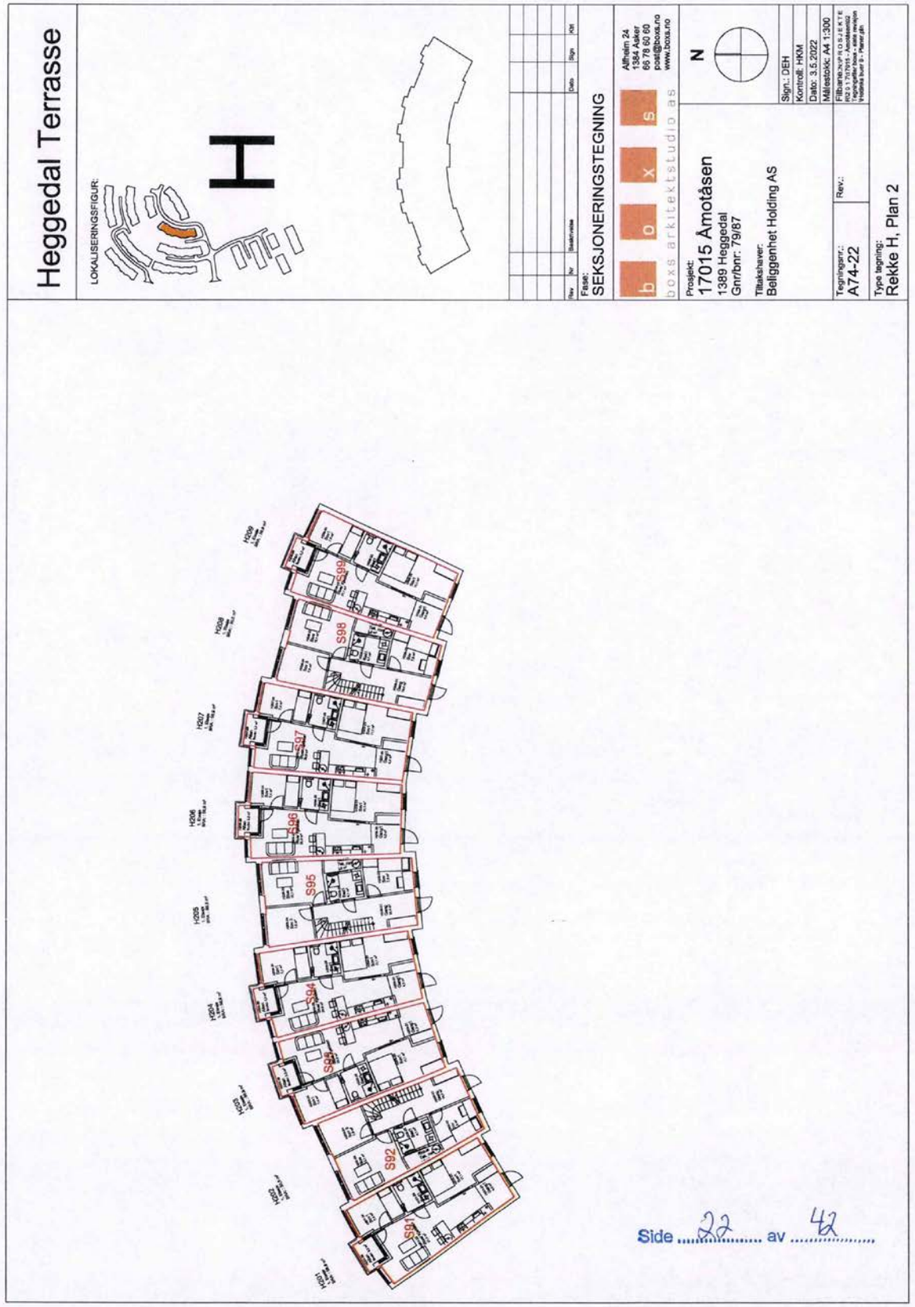



Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
G
Rev
Nr
Beskrivelse
Dato
Sign
Mål
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Athenin 24
3534 Å.Ålund
96 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Tegningsnr.:
A74-20
Rev.:
Type tegning:
Rekke G, Plan 3
TBS81
S81
TBS80
TBS79
S78
TBS78
TBS77
TBS76
S75
TBS75
Side 20 av 42


Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
H
Rev. Av Beskrivelse Dato Sign. Kjd
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adresse: 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Filbane:N:\P\O\B\A\R\E\
P\17015_Amotasen_Heggedal\
Tegninger\boxs verktøy\mappe
\boxs\Aux\H Rekke.dwg
Tegningsnr.:
A74-21
Rev.:
Type tegning:
Rekke H, Plan 1
S89
S88
S87
S86
S85
S84
S83
Side 21 av 42

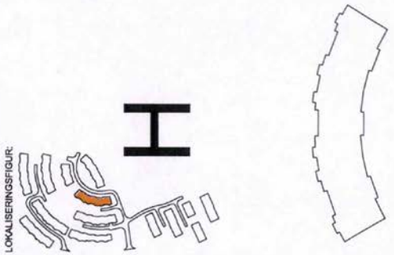





Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
H
Rev. Av Beskrivelse Dato Sign. Kjd
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adresse: 24
1394 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
N
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Filbane:N:\P\O\B\A\R\E\
P\17015_Amotasen_Heggedal\
Tegninger\boxs verktøy\mappe
\boxs\Aux\H Rekke.dwg
Tegningsnr.:
A74-22
Rev.:
Type tegning:
Rekke H, Plan 2
S98
S97
S96
S95
S94
S93
S92
S91
Side 22 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



H



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kon |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

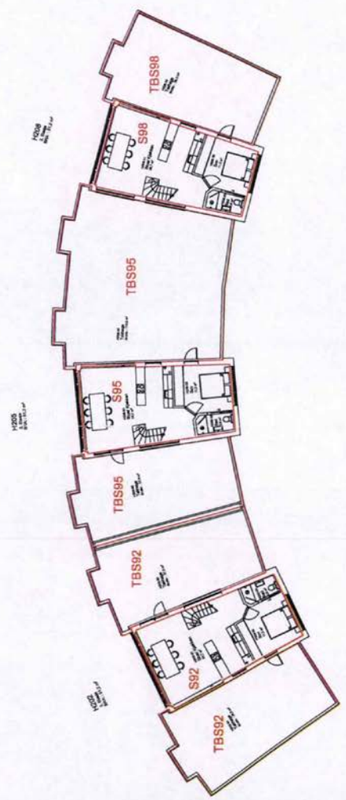
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-23
Rev.:

FILBANENAVN: H0 9 J E K T E
Plot: 1:1 Farger: Farger
Tegnsystem fram - side venstre
Vektlinje bort - Fixed pen

Type tegning:
Rekke H, Plan 3




Side 23 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

I



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Kon |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

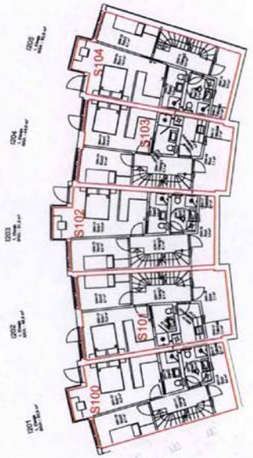
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-24
Rev.:

FILBANENAVN: H0 9 J E K T E
Plot: 1:1 Farger: Farger
Tegnsystem fram - side venstre
Vektlinje bort - Fixed pen

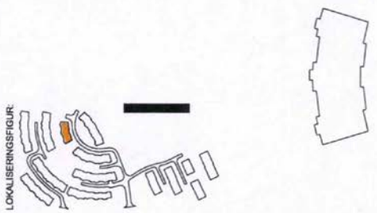
Type tegning:
Rekke I, Plan 1

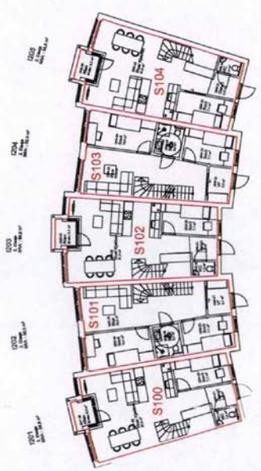



Side 24 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:






| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1394 Asker
69 78 60 80
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-25
Rev.:
Filbanenavn/Koordinater
Type tegning: Rekke I, Plan 2

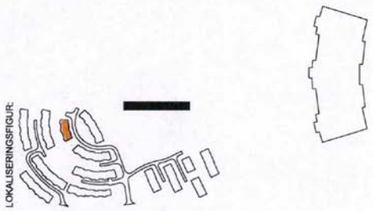
Side 25 av 42

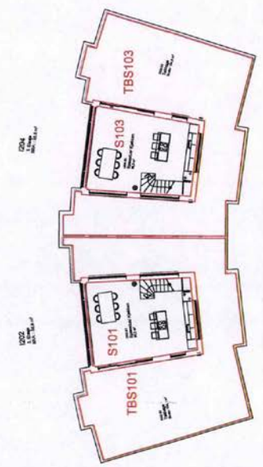




# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:






| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1394 Asker
69 78 60 80
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

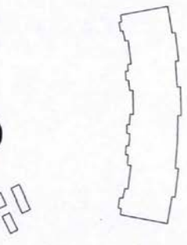
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-26
Rev.:
Filbanenavn/Koordinater
Type tegning: Rekke I, Plan 3

Side 26 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:





| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

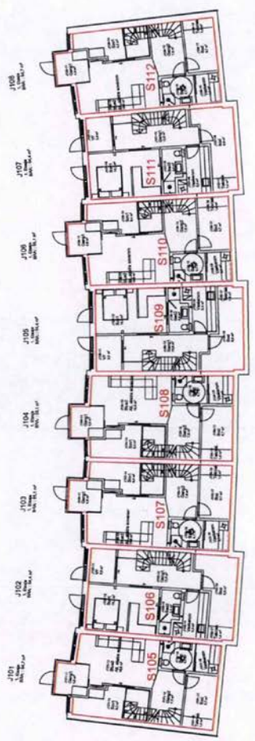
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Filbane:N:\P\O\B\J\E\K\T\E\
\017\17015_åmotåsen\
Tegninger\bim_sake mappe\
Issues\ark\J-Rekke.pln

Tegningsnr.:
A74-27

Rev.:

Type tegning:
Rekke J, Plan 1



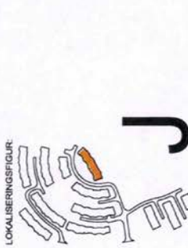

Side 27 av 42

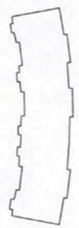




# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:





| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

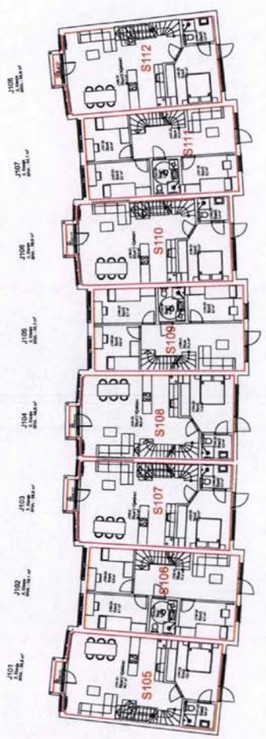
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Filbane:N:\P\O\B\J\E\K\T\E\
\017\17015_åmotåsen\
Tegninger\bim_sake mappe\
Issues\ark\J-Rekke.pln

Tegningsnr.:
A74-28

Rev.:

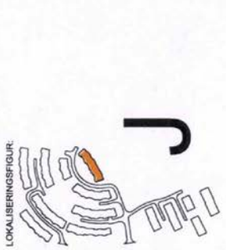
Type tegning:
Rekke J, Plan 2




Side 28 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



J

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1364 Fornebu
66 78 90 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

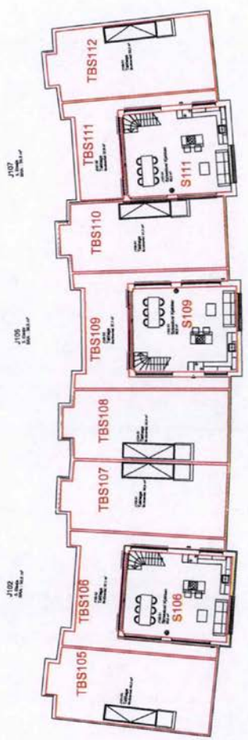
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-29
Rev.:

Type tegning:
Rekke J, Plan 3




Side 29 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

L



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1364 Fornebu
66 78 90 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

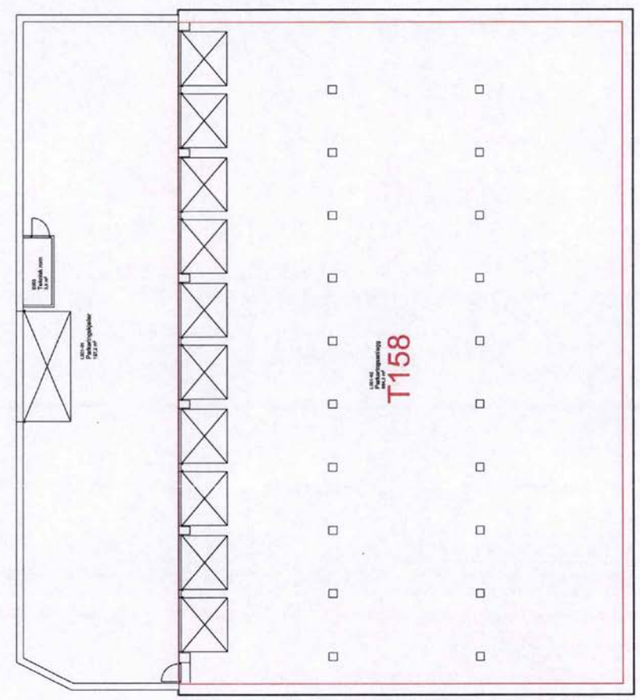
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

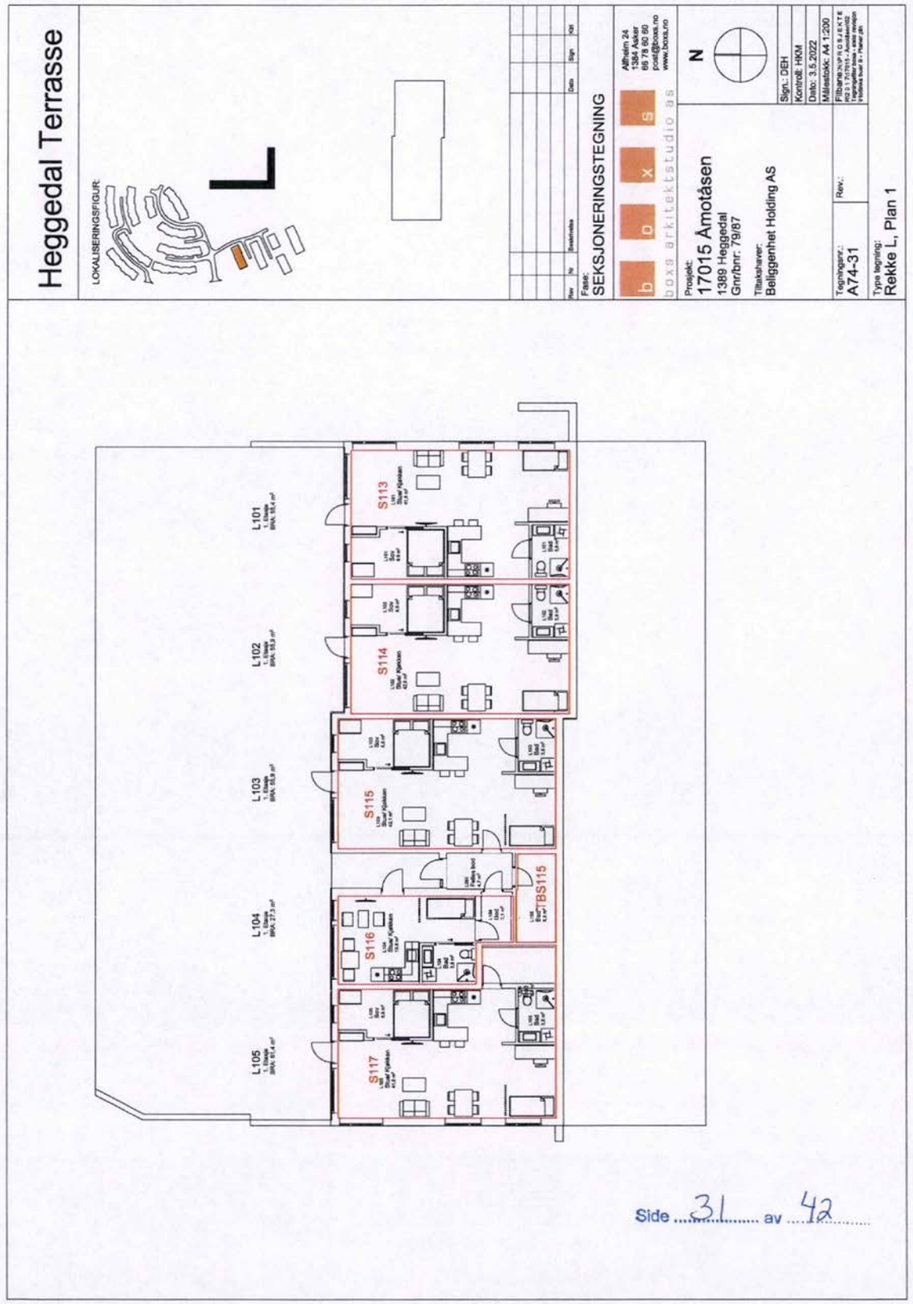
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:200

Tegningsnr.: A74-30
Rev.:

Type tegning:
Rekke L, Parkeringskjeller



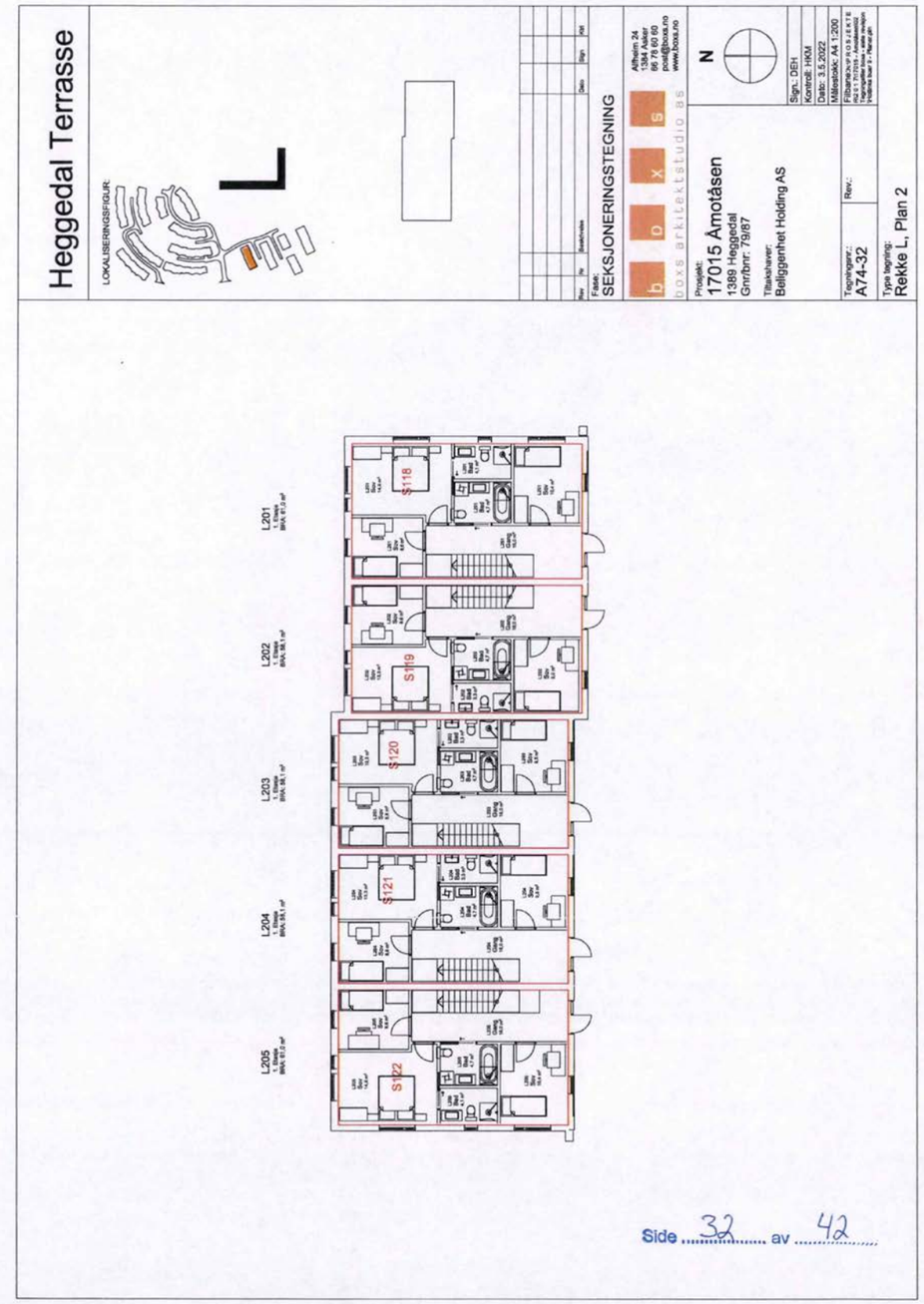

Side 30 av 42




Side 31 av 42



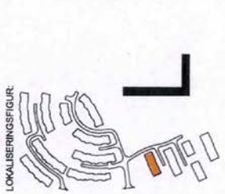





Side 32 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



L



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as

Athenis 24
1384 Asker
99 78 90 80
post@boas.no
www.boas.no

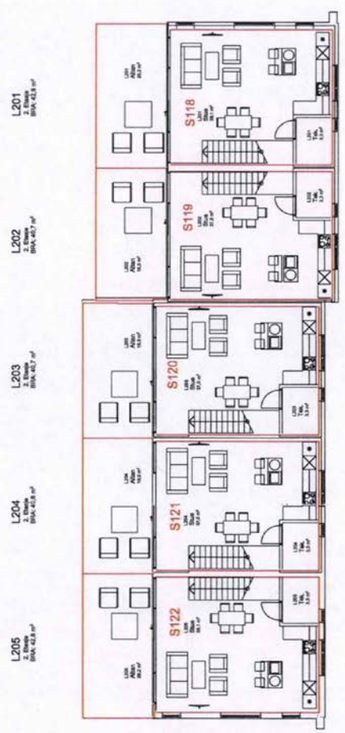
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

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

Tegningsnr.: A74-33
Rev.:
Filbanenavn: P:\0 G A B E R T E\17015 Heggedal Terrasse\Heggedal Terrasse - Felleslager.pln
Type tegning: Rekke L, Plan 3



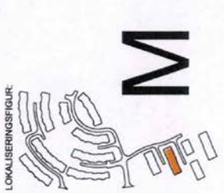

Side 33 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



M



| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | Godk |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as

Athenis 24
1384 Asker
99 78 90 80
post@boas.no
www.boas.no

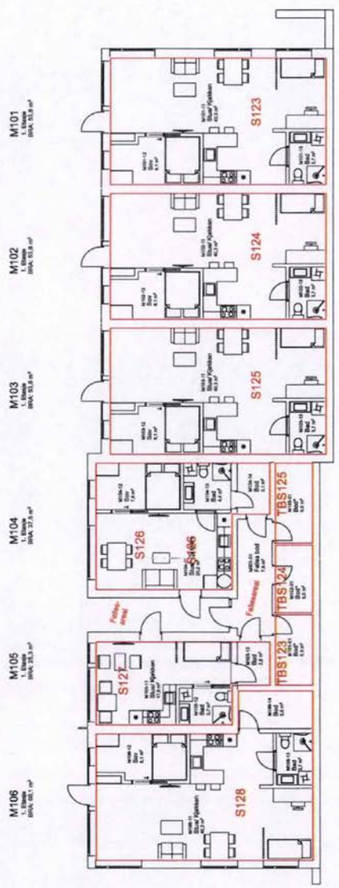
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

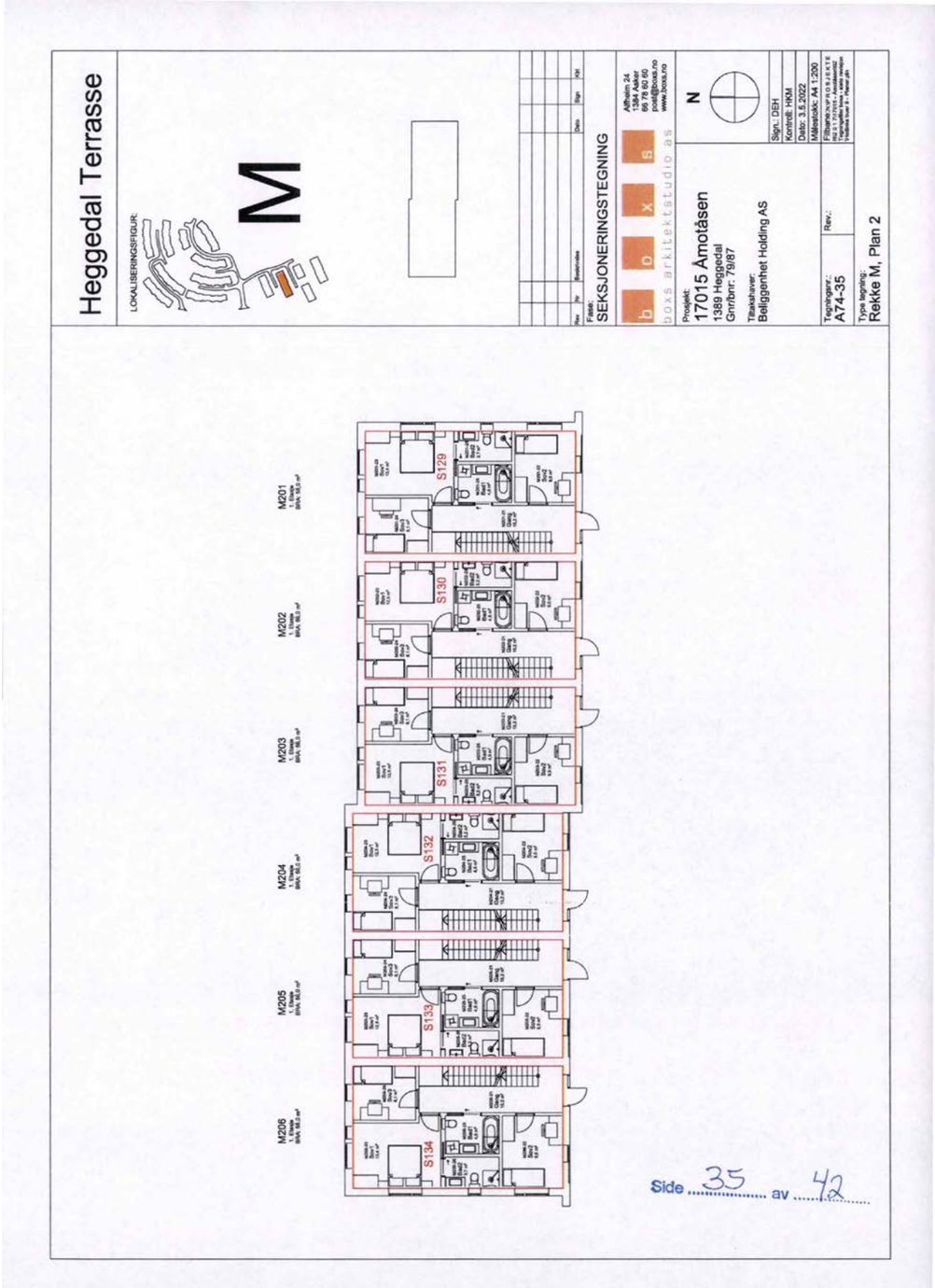
N

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

Tegningsnr.: A74-34
Rev.:
Filbanenavn: P:\0 G A B E R T E\17015 Heggedal Terrasse\Heggedal Terrasse - Felleslager.pln
Type tegning: Rekke M, Plan 1

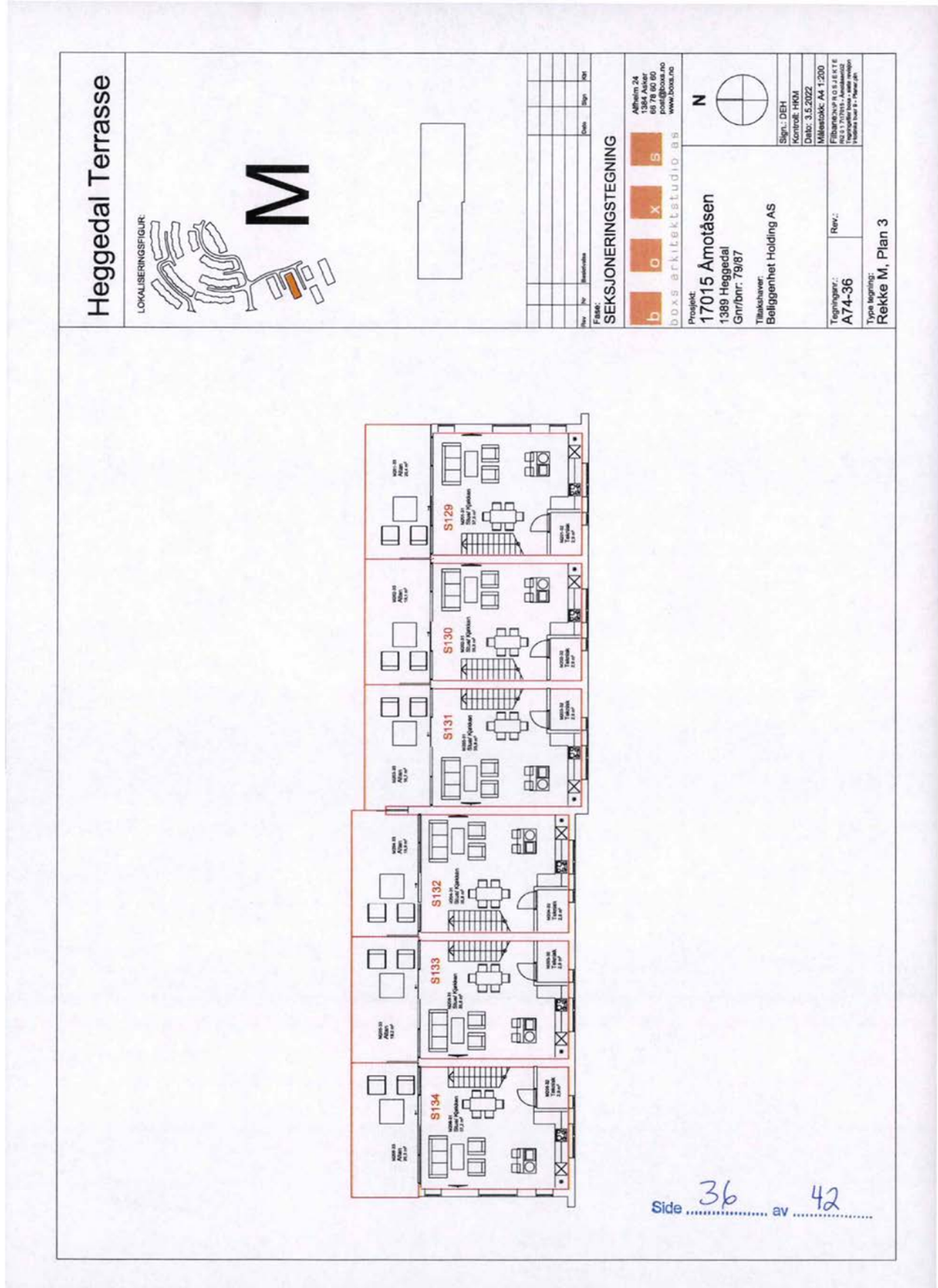



Side 34 av 42


Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
M
Rev. Av Beskrivelse Dato Sign Kot
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adtheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
N
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
Sign.: DEH
Kontrol: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:200
Tegningsnr.:
A74-35
Rev.:
Type tegning:
Rekke M, Plan 2
M201
M202
M203
M204
M205
M206
S129
S130
S131
S132
S133
S134
Side 35 av 42






Heggedal Terrasse
LOKALISERINGSFIGUR:
M
Rev. Av Beskrivelse Dato Sign Kot
Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING
b o x s
boxs arkitektstudio as
Adtheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no
N
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS
Sign.: DEH
Kontrol: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:200
Tegningsnr.:
A74-36
Rev.:
Type tegning:
Rekke M, Plan 3
S129
S130
S131
S132
S133
S134
Side 36 av 42

Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

# N-O

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
99 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

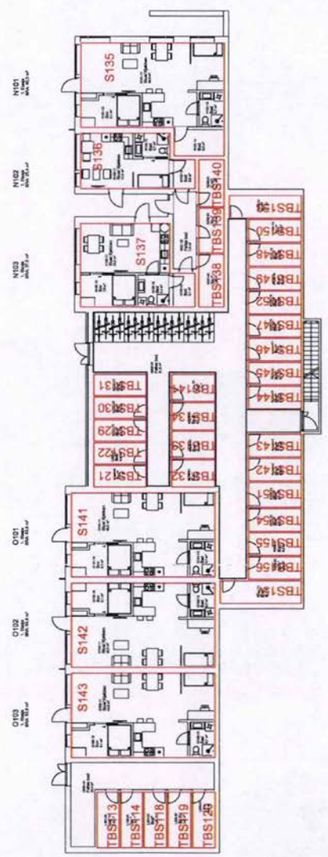
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

Tegningsnr.: A74-37
Rev.:
Filbanen:N:\P\015 ÅMOTÅSEN HØYSKOLEVEIEN 13\Tegninger\boxs - sales session\Heggedal Terrasse.dwg
Type tegning: Rekke N-O, Plan 1




Side 37 av 42





Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

# N-O

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|---|

Fase:
SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
99 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

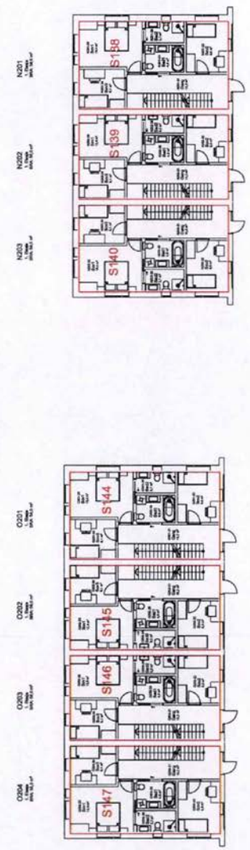
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87

Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300

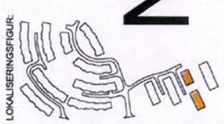
Tegningsnr.: A74-38
Rev.:
Filbanen:N:\P\015 ÅMOTÅSEN HØYSKOLEVEIEN 13\Tegninger\boxs - sales session\Heggedal Terrasse.dwg
Type tegning: Rekke N-O, Plan 2




Side 38 av 42

# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:



# N-O

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign | KM |
|---|---|---|---|---|---|

Fase: SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boas.no
www.boas.no

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

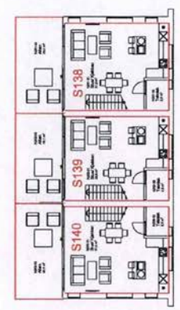
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

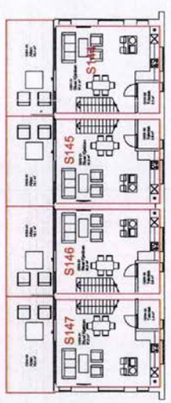
N

Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:300
Filsurnavn/nr: H:\B.A.R.K.T.E.
Plot dato: 2022-05-03 09:12:00
Tegnsyntax: boas_white-medium-black-blue-1-0.ctb

Tegningsnr.: A74-39
Rev.:

Type legning:
Rekke N-O, Plan 3




Side 39 av 42





# Heggedal Terrasse

LOKALISERINGSFIGUR:

# P

| Rev | Av | Beskrivelse | Dato | Sign |
|---|---|---|---|---|

Fase: SEKSJONERINGSTEGNING

b o x s
boas arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
66 78 60 60
post@boas.no
www.boas.no

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

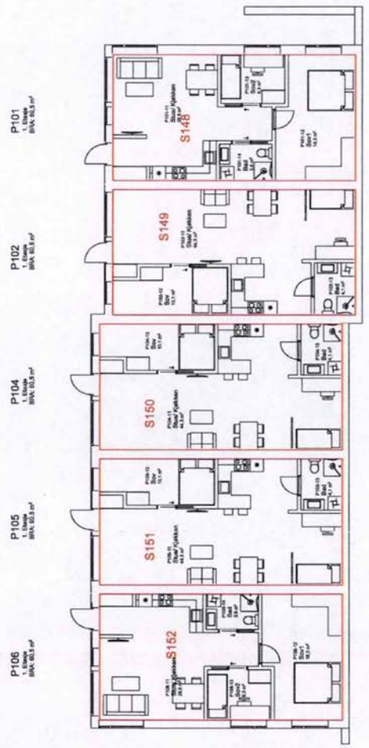
Tiltakshaver:
Beliggenhet Holding AS

N

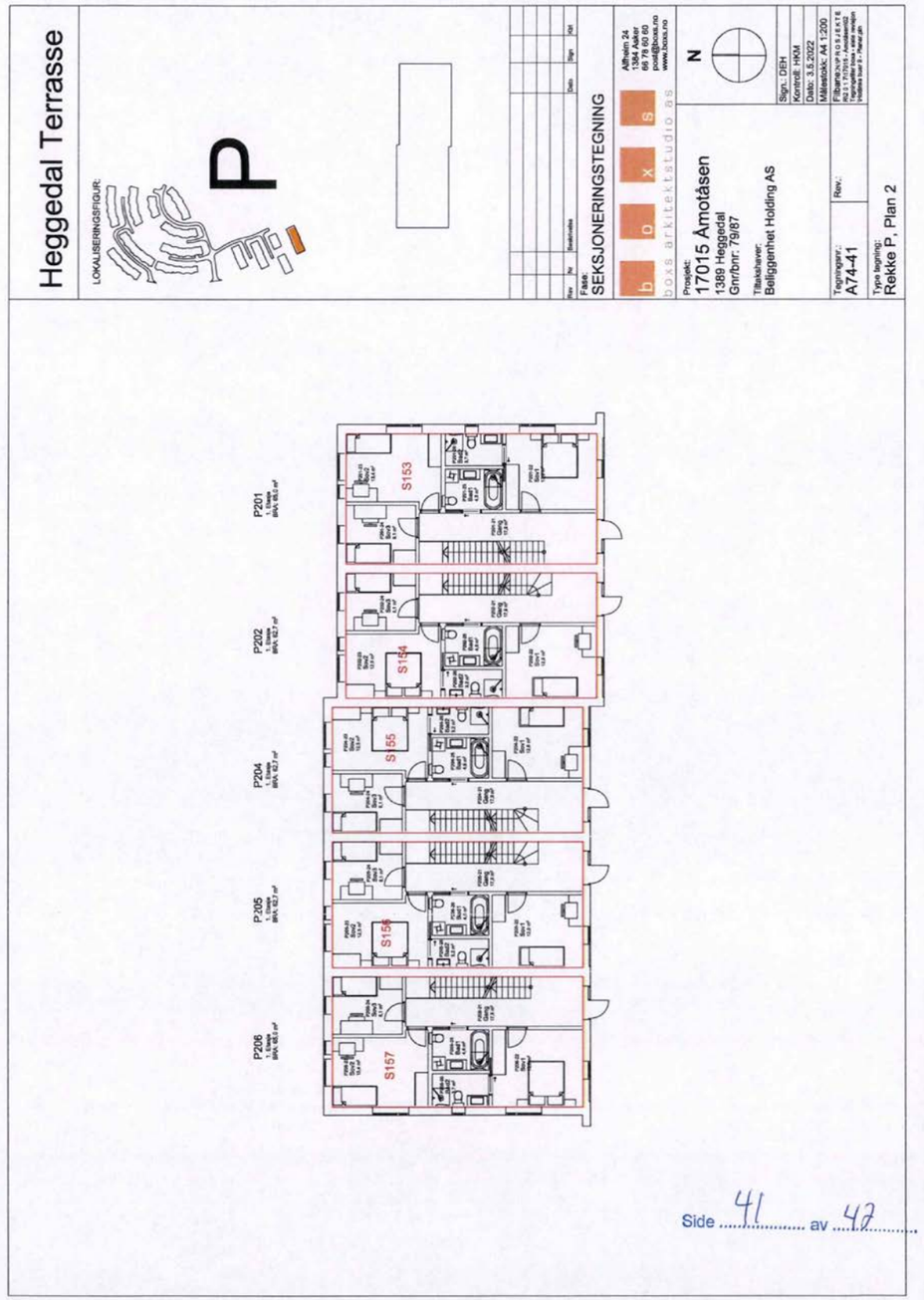
Sign.: DEH
Kontroll: HKM
Dato: 3.5.2022
Målestokk: A4 1:200
Filsurnavn/nr: H:\B.A.R.K.T.E.
Plot dato: 2022-05-03 09:12:00
Tegnsyntax: boas_white-medium-black-blue-1-0.ctb

Tegningsnr.: A74-40
Rev.:

Type legning:
Rekke P, Plan 1



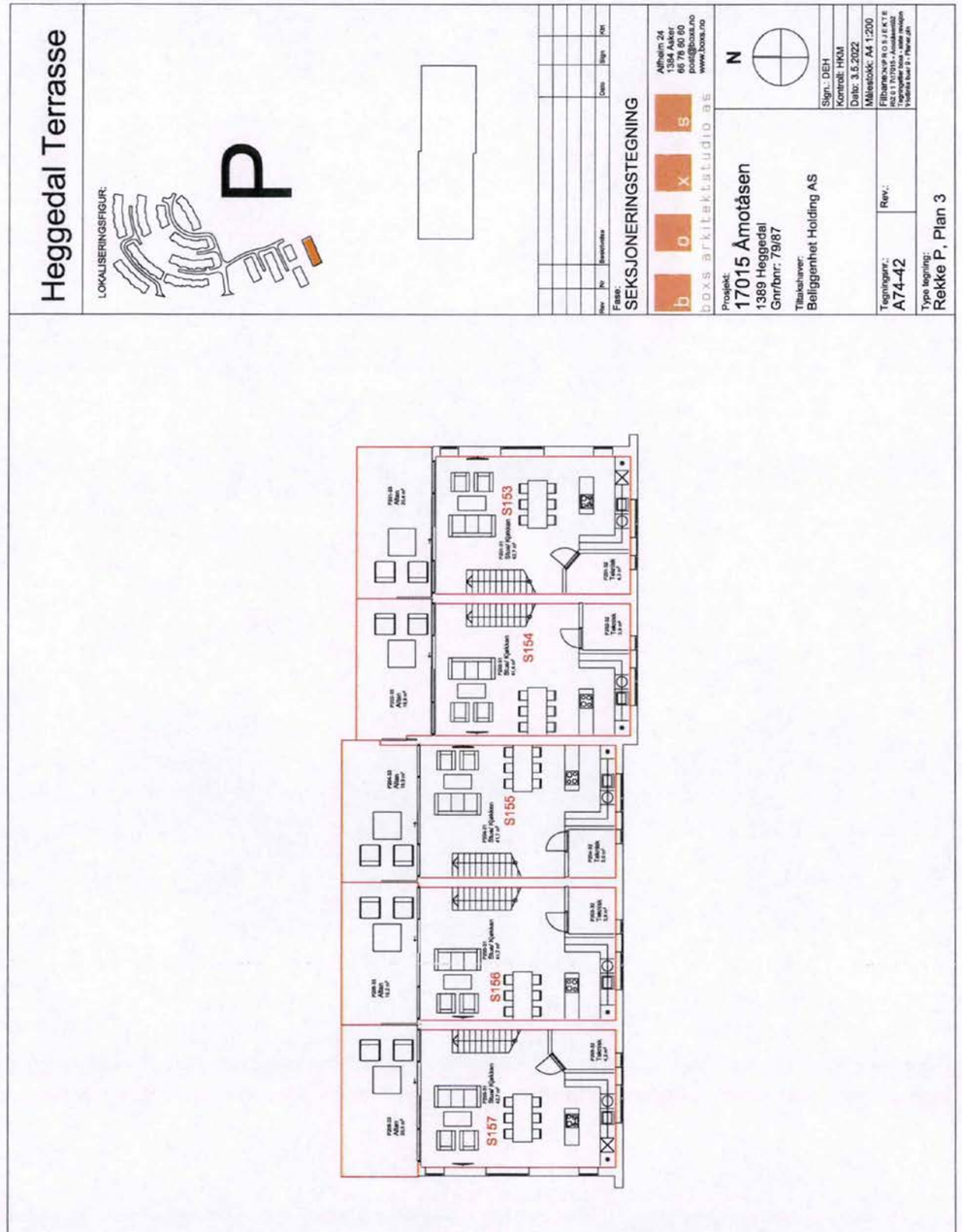

Side 40 av 42




Side 41 av 42








Side 42 av 42

Kartverket

## Om bestillingen

| Ordrenr | Dato | Referanse |
|---|---|---|
| 00004266 | 16.12.2024 | 1110240402 |

## Om dokumentet

**Ident**
2023/222021/200

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 |






11 098348

~~2571191~~

*Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon*

Doknr: 222021 Tinglyst: 01.03.2023
STATENS KARTVERK

# AVTALE

vedrørende

rettigheter for to frittstående Nettstasjoner

(heretter kalt **Avtalen**)

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

**inngått mellom:**

Org.nr: 980 579 883

Elvia AS

(heretter kalt **Nettselskapet**)

**og**

Beliggenhet Holding AS

(heretter kalt **Grunneier**)

(i felleskap kalt **Partene**)

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

(heretter kalt **Eiendommen**)

**1. Nettselskapets rettigheter og plikter**

**a. Overordnet beskrivelse**

Grunneier gir Nettselskapet rett til å etablere og ha stedsevarig (tidsuavgrenset) to frittstående Nettstasjoner på Eiendommen, heretter kalt Nettstasjonen. Med Nettstasjonen menes frittstående bygning inneholdende transformator og/eller koblingsanlegg og andre elektriske komponenter i distribusjonsnettet for elektrisk energi, med tilhørende kabelanlegg.

Avtalen omfatter rett til å etablere Nettstasjonen, foreta fremtidig fornying og ombygging, inspeksjon, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, og graving/sprenging, som herved står i forbindelse.

Avtalen gir ikke, uten Grunneiers skriftlige samtykke, Nettselskapet flere rettigheter enn de som fremgår av denne Avtalen. I tilfelle fornying eller ombygging medfører økt areal eller andre erstatningsbetingende tiltak, skal Grunneier få erstatning tilsvarende.

**b. Tiltaket**

Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg skal plasseres slik som angitt i vedlegg 1 til Avtalen. Det tilhørende kabelanlegg vil i forbindelse med etableringen bli innmålt.

For øvrig angis følgende tekniske spesifikasjoner for Nettstasjonene:

a) Størrelse nettstasjon nr. 1 (grunnflate): 11,9m²
b) Størrelse nettstasjon nr 2 (grunnflate): 11,9m²

c) Trasélengde høyspentkabel ca.: 60m
d) Trasébredde høyspentkabel ca.: 0,8m
e) Overdekning høyspentkabel ca.: 0,6m.

f) Trasélengde lavspentkabel ca.: 620m
g) Trasébredde lavspentkabel ca.: 1,5m
h) Overdekning lavspentkabel ca.: 0,6m

Dersom fremtidige krav fra Nettselskapet, herunder som følge av skjerpede offentligrettslige krav, fører til økte ulemper for Grunneier, skal merulempen erstattes.

**c. Adkomst**

Nettselskapet har rett til å benytte eksisterende veier på Eiendommen i forbindelse med arbeid knyttet til Nettstasjonen. Nettselskapet har også rett til nødvendig adkomst over Eiendommen for øvrig, for utøvelsen av de i Avtalen nevnte rettigheter. Grunneier kan ikke ha innretninger eller annet som hindrer Nettselskapets adkomst til Nettstasjonen.

**d. Byggeforbud med mer**

Av sikkerhetsmessige hensyn kan ikke Grunneier uten skriftlig tillatelse fra Nettselskapet iverksette byggetiltak nærmere Nettstasjonen enn 5 meter. I eventuell tillatelse vil









Nettselskapet angi nødvendige forskriftsmessige tiltak før bygging eventuelt kan påbegynnes. Det skal heller ikke foretas sprenging, graving, planting av trær, massetilførsel eller lignende nærmere kabeltraséen enn 5 meter. Se nærmere avtalens pkt. 2b.

Grunneier er forpliktet til å fjerne alle bygg og innretninger som blir oppført i strid med bestemmelsene i herværende punkt.

**e. Varslingsplikt**

Nettselskapet skal, med mindre arbeidet er av akutt art, varsle Grunneier og kjente rettighetshavere innen rimelig tid før arbeid som innebærer graving, sperring av veier, hogst eller annen anleggsvirksomhet på Eiendommen, iverksettes.

**f. Fjerning av anlegget**

Hvis Nettstasjonen tas permanent ut av drift, skal den fjernes. Tilhørende kabelanlegg som er tatt ut av drift skal fjernes i den utstrekning anlegget blottlegges, kommer i konflikt med tiltak på eiendommen, eller grunneier eller myndighetene krever det. Fjerning skal skje i dialog med Grunneier. Nettselskapet dekker alle kostnader ved fjerning.

**g. Opprydding, istandsetting og anleggsskader**

Nettselskapet skal fjerne overflødige materialer etter anleggsarbeid snarest mulig. Nettselskapet skal for øvrig rydde opp og foreta istandsetting av veier, stier, hageområder, gjerder, beite- og vekstområder, drenering samt annet på Eiendommen som blir skadet i forbindelse med anleggsarbeidet, både ved førstegangs etablering av Nettstasjonen samt senere arbeid som nevnt under punkt a ovenfor.

Anleggsskader som Nettselskapet påfører Eiendommen, skal Nettselskapet erstatte i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler. Dette gjelder likevel ikke for økonomisk tap som Grunneier får erstattet iht. punkt 3, eller hvor Nettselskapet foretar istandsetting i tråd med herværende punkt.

**2. Grunneiers rettigheter og plikter**

**a. Overordnet beskrivelse**

Denne avtalen gjør ingen innskrenkinger i eiendomsretten utover det som følger av Avtalen.

Grunneier skal holdes skadesløs for eventuelle skatter, avgifter og kostnader som følger av offentlige pålegg, og som ilegges som en konsekvens av at Nettstasjonen etableres på Eiendommen.

**b. Varslingsplikt**

Grunneier skal varsle Nettselskapet om eget arbeid på Eiendommen som kan utgjøre en fare for liv og helse eller skade på Nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Eksempel på dette

kan være sprenging, graving, endring av terrenghøyde, bygging, oppsetting av gjerde og lignende.

Dersom Grunneier har varslingsplikt, kan arbeidet ikke iverksettes før Nettselskapet har gitt skriftlig aksept. Aksept kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Nettselskapet skal innen ti virkedager etter skriftlig henvendelse fra Grunneier gi skriftlig tilbakemelding på om tiltaket kan gjennomføres, og om hvilke sikkerhetsmessige tiltak som må gjennomføres. Sikkerhetstiltak skal anvises/gjennomføres snarest, og senest innen ti virkedager etter skriftlig aksept fra Nettselskapet. Nettselskapet kan i særlige tilfeller bruke mer tid, men må innen ti virkedager gi skriftlig tilbakemelding med begrunnelse og angi når endelig svar kan forventes.

Nettselskapet skal på forespørsel utlevere til Grunneier dokumentasjon på hvor Nettstasjonens kabelanlegg befinner seg. Dersom Nettselskapet mener at dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig nøyaktig eller pålitelig til at Grunneiers arbeid kan utføres uten fare for skade, skal Nettselskapet påvise hvor anlegget er plassert.

Nettselskapet dekker egne kostnader til utlevering av dokumentasjon og påvisning av kabler.

.

**c. Skade på Nettstasjon**

Grunneier kan bli erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler ved skade på Nettstasjonen. Dette gjelder ikke skader påført av uavhengig tredjepart som Grunneier etter alminnelige erstatningsrettslige regler ikke er ansvarlig for.

Grunneier er ikke ansvarlig for skader som oppstår som følge av at det tilhørende kabelanlegg avviker fra det avtalte.

Dersom sikkerhetsanvisninger anvist av Nettselskapet i henhold til punkt b ovenfor er fulgt på en aktsom måte, er Grunneier ikke erstatningsansvarlig.

## 3. Erstatning

For de rettigheter Nettselskapet gis i henhold til herværende avtale ytes følgende engangserstatning til dekning for Grunneiers økonomiske tap og ulemper:

Sum engangserstatning kr 0.

Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter avtaleinngåelse under forutsetning at de nødvendige underskrifter for tinglysing foreligger.

## 4. Flytting/omlegging

Flytting/omlegging av Nettstasjonen kan utføres etter ønske fra Grunneier, og på dennes kostnad, såfremt Nettselskapet får tilgang til en tilfredsstillende ny plassering.

## 5. Tvister, lovvalg og verneting







Partene skal bestrebe seg på å løse alle spørsmål knyttet til denne avtalen i minnelighet og innen rimelig tid. Forhold som ikke er regulert i denne avtalen, reguleres av servituttloven, eller senere lovregler som kommer til erstatning for denne.

Partene vedtar Eiendommens hjemting som verneting for tvister som springer ut av Avtalen, og som ikke lar seg løse i minnelighet.

## 6. Særskilte avtalebestemmelser

For øvrig er Partene enige om følgende særskilte bestemmelser:

Ingen særskilte bestemmelser er avtalt.

## 7. Tinglysing

Avtalen kan tinglyses på Eiendommens grunnboksblad for Nettselskapets regning. Grunneier skal yte nødvendig medvirkning ved behov.

## 8. Vedlegg

Avtalen har følgende vedlegg:

**Vedlegg 1:** Kart datert 08.02.2023 med inntegnet Nettstasjon

Denne avtalen er utstedt i 3 eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar.

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Sted: | | Dato: | | Sted: | Oslo | Dato: | 08.02.2023 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Grunneier 1** | Beliggenhet Holding AS | **Elvia AS** | |
| signatur: | | **NO 980 489 698 MVA** | |
| Blokkbokstaver: | Michael Søndberg | | |
| Personnr./org.nr.: | 914 120 314 | **Saksbehandler** | Lars Roar Kastad |
| | | signatur: | |
| **Grunneier 2** signatur: | | Blokkbokstaver: | Lars Roar Kastad |
| Blokkbokstaver: | | | |
| Personnr./org.nr.: | | | |

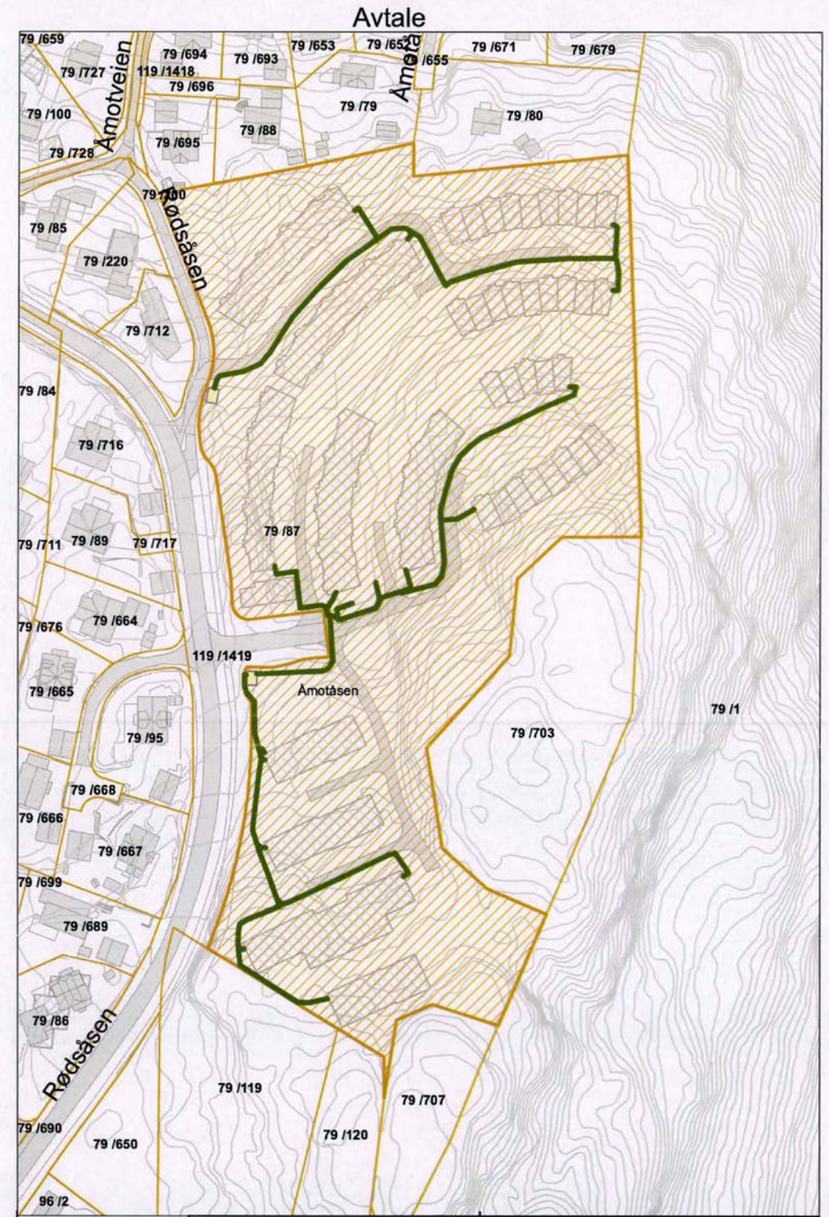
*2571191* *Avtale om rettigheter for frittstående Nettstasjon*

Grunneier opplyser om:

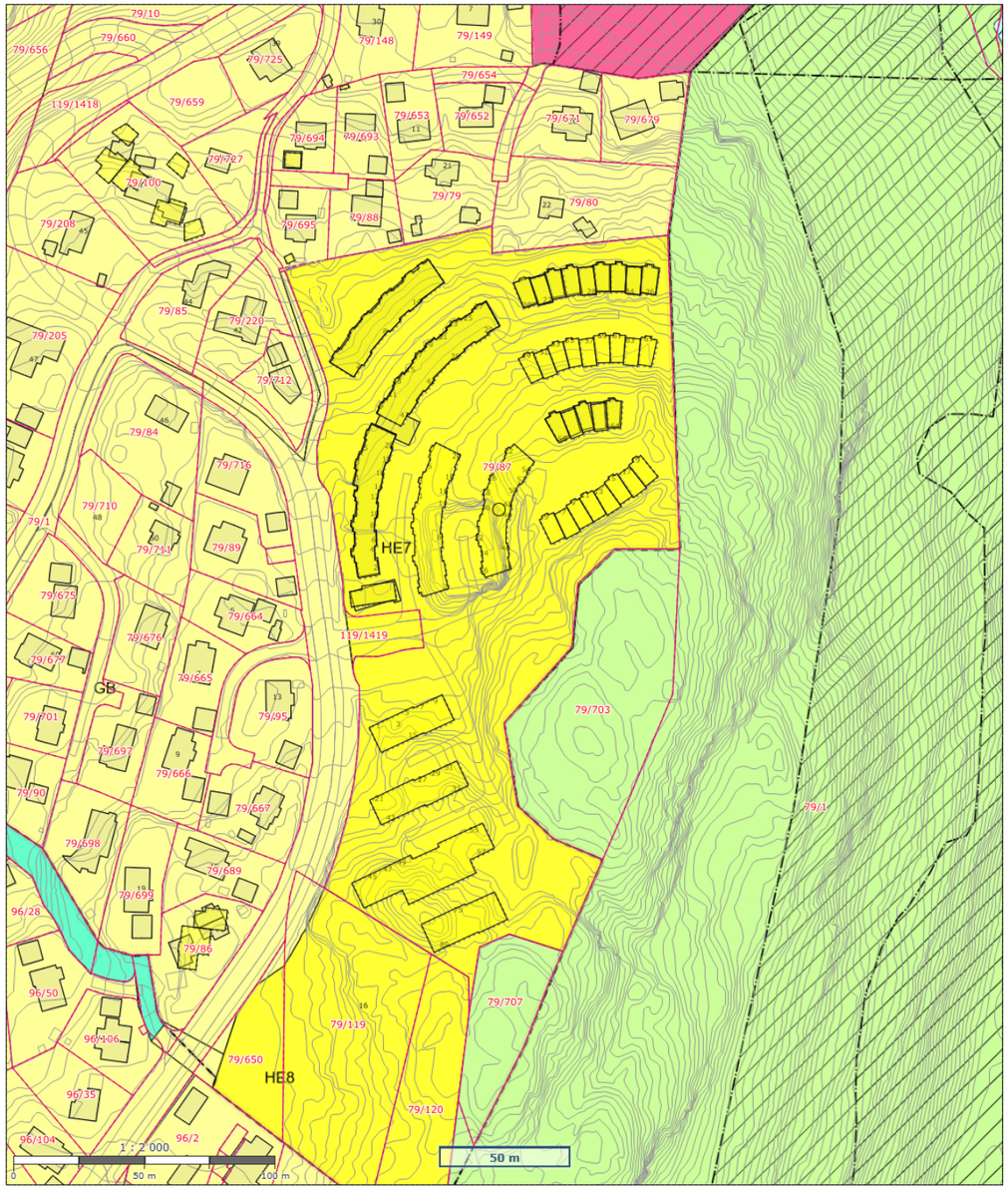
| Erstatning utbetales til kontonummer: |
|---|
| |








| Elvia | Adresse,kommune,Gnr/Bnr: Åmotåsen, Asker, 79/87 | | Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel | |
|---|---|---|---|---|
| | Dato: 08.02.2023 | Målestokk 1:1 500 | Ansvarlig Elvia v/Lars Roar Kastad | N |




Asker kommune

# Kommuneplankart

N

Målestokk: 1:2000
Dato:16/12-2024
Format A4

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

## Kommuneplan - Arealformål

- Az Generell påskrift - Linje
- Planområde kommuneplan
- KpArealGrense
- KpFareGrense
- KpAngittHensynGrense
- KpBestemmelseGrense
- KpFareSone
- KpAngittHensynSone
- Az KpBestemmelseOmråde
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (framtidig)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
- 6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)

## Informasjon - Samferdselslinje

- Kyststi
- Kyststi (ikke bindende)

## Eiendomsgrense

- Sikker eiendomsgrense
- Ikke sikker eiendomsgrense

## Matrikkelnummer

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedSnr

## Godkjent byggetiltak

- Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

- Eiendom

## Informasjon - Arealformål

## Informasjon - Hensynssoner

## Informasjon - Bestemmelsesområder

## Informasjon - Juridiske linjer

- Juridiske linjer - klikkbare

## Informasjon - Bestemmelsesgrense

- Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

- Bygning

## Informasjon og plandokumenter

- Endelig vedtatt plan

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Kommunegrense

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

## Kommuneplan - Sikringssoner

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 13. juni 2023
Oppdatert etter formannskapets vedtak 4. juni 2024

# Bestemmelser

## Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035

*26. juni 2024*

## 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 friluftsformål (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 sjø[3], 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 sjø[3], skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

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

*Opplysning: Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr. 1.*
1. *Se bestemmelse 2.5 Krav om ny reguleringsplan ved riving av regulert kulturminne*
2. *Se bestemmelse 11.1 Bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturminne.*
3. *100-metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområde #6 på kommuneplanens arealplankart.*

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

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

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

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

**2.4 Krav om ny reguleringsplan for endring av virksomhet (pbl. § 11-9, nr. 1 og nr. 6)**
Såfremt forholdene nedenfor ikke er ivaretatt i gjeldende reguleringsplan, kreves ny reguleringsplan utarbeidet ved endring av virksomhet som medfører:
a. Økt biltrafikk som utløser krav til utbedring av teknisk infrastruktur i tråd med kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.
b. Støy over anbefalte støygrenser i tabell 2 i den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442
Denne bestemmelsen gjelder ikke jernbanevirksomhet. Bestemmelsen gjelder heller ikke ved midlertidig anleggsarbeid og vedlikehold av eksisterende tekniskinfrastruktur/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 – Slependen, før nødvendig skolekapasitet er etablert, eller sikret etablert.
d. Innenfor felt BJ1, Elnes, skal det avsettes areal til offentlig formål, barnehage og omsorgsboliger.

**3.1.2 Vann- og avløpskapasitet:**

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

**3.1.3 Transportkapasitet:**

a. Nord for nullvekstlinjen[1] kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m² BRA eller nye boligfelt med mer enn 10 hovedbruksenheter, ikke finne sted før det er dokumentert og sikret god bussframkommelighet på fylkesveiene fv. 201(Fekjan), fv. 203 (Drammensveien), fv. 167 (Røykenveien) fv. 165 (Slemmestadveien) mellom utbyggingsområdet og E18/Bærums kommunegrense. Aktuelle tiltak for å sikre god bussframkommelighet følger av retningslinje til bestemmelsen.
b. Nesbru senterområde (felt HM1) kan ikke utbygges før ny E18 for strekningen Slependen – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slependen – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vettre hotell), skal det være gjennomført tiltak som sikrer at samlet bolig-/nærings-/tjenestetrafikk med personbil fra disse feltene, ikke overstiger det antall kjøretøy/yrkesdøgn (YDT) som disse områdene genererte ved tidligere virksomhet som sykehus og hotell. Tiltak som sikrer dette, skal fastsettes ved regulering.
d. Innenfor planområdet for kommunedelplan Holmen-Slependen gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slependen § 4 Rekkefølgekrav.
e. På Dikemark kan det etableres ny virksomhet, næring og/eller inntil 250 boliger, i eksisterende tidligere sykehusbebyggelse på felt D1 og D2, uten at det stilles rekkefølgekrav knyttet til transportkapasitet.

**3.1.4 Trafikksikkerhet**

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

**3.1.5 Utbyggingsrekkefølge Slemmestad**

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

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

*Opplysning:*

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



## 4. Utbyggingsavtaler

| 4.1 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9, nr. 2) |
|---|
| Det kan inngås utbyggingsavtale i tråd med forutsigbarhetsvedtaket, jf. tillegg 3. |

## 5. Definisjoner

| 5.1 Definisjoner (pbl. § 11- 9, nr. 5) |
|---|
| Flere av begrepene brukt i kommuneplanbestemmelsene og tillegg er definert i definisjonslisten i tillegg 4 som er en presisering av kommunens praksis og hvordan disse begrepene skal forstås i kommuneplanens bestemmelser og tilleggsdokumenter. |

## 6. Samfunnssikkerhet

| 6.1 Sikring mot naturskader (pbl. § 11-9 nr. 6 og 8) |
|---|
| **6.1.1 Flom, snø-, stein-, jord- og flomskred**<br>Bebyggelse skal sikres mot naturskade. Potensielle fareområder fremgår av aktsomhetskart i kommunens kartløsning.<br><br>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.<br><br>**6.1.2 Områdeskred**<br>For alle reguleringsplaner og tiltak i områder under marin grense[1] skal fare for områdeskred vurderes jf. pbl. § 28-1.<br><br>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.<br><br>For at sikkerhet mot kvikkleireskred skal være ivaretatt i henhold til TEK17 må fareevalueringen være gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred: vurdering av områdestabilitet ved arealplanlegging og utbygging i områder med kvikkleire og andre jordarter med sprøbruddegenskaper. |

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i plankart[1].

*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 trær[1] bevares.

*Opplysning:*
*1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.*

## 8. Vei, transport og parkering

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

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

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

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

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

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



## 9. Miljøkvalitet og forurensning

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

**9.1.1 Klimagassberegning**

Klimagassberegninger skal utarbeides ved:

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

**9.1.2 Energiplan**

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

**9.1.3 Utslippsfrie bygge- og anleggsplasser**

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

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

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

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

**9.3.1 Grunnlag for regulering og søknad om tiltak**

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

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

**9.3.2 Støysonekart**

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

**9.3.3 Krav til støyfaglig utredning i gul og rød støysone**

Der forhold til støy ikke er vurdert i reguleringsplan, eller støyvurderingen er eldre enn 10 år skal det ved oppføring av ny bebyggelse eller endring av eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] 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 bruksformål[1] kan oppføres i områder med samlet støynivå utenfor vindu opp til $L_{den}$ 65 dB fra vei og $L_{den}$ 68 dB fra jernbane, jf. T-1442 under følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]
b. Alle boenheter (*primære og sekundære*) har en stille side (støynivå opp til $L_{den}$ 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (*støynivå opp til $L_{den}$ 55 dB utenfor vindu*)
d. Minimum 3 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til $L_{den}$ 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
f. Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

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

#### *9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse*

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål[1] innenfor gul støysone kan utvides, påbygges og bruksendres under følgende vilkår:

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

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

### 9.3.5 Rød støysone – forbudssone

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

#### *9.3.5.1 Ny bebyggelse*

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål[1] 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 bruksformål[1] 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 bruksformål[1] (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål[1] utvides og påbygges i områder med støynivå utenfor vindu opp til $L_{den}$ 70 dB fra vei og $L_{den}$ 73 dB fra jernbane, jf. T-1442 på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.[2]



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

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

### 9.3.6 Støyfaglig utredning

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

### 9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen

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

*Opplysning:*

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

## 10. Natur, landskap og grønnstruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10.6 Vassdrag[1] (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 vassdrag[1] ikke er definert hensynssone, gjelder følgende byggegrense mot vassdrag:
a. Minste avstand 30 meter i områder avsatt til LNF
b. Minste avstand 20 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur.

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

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

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

**10.6.2 Vegetasjonsbelte:**
Innenfor hensynssone H560_1 skal det langs vassdragene[1] opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte hvor vegetasjon skal bevares på minst 20 meter i områder avsatt til LNF og 10 meter i områder avsatt til byggeformål[2] og blågrønnstruktur, med mindre annet følger av reguleringsplan vedtatt etter 01.01.2010.

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

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

*Opplysning: Se bestemmelse 6.2 om flomveier, og vannressursloven § 11 (kantvegetasjon).*
1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*
2. *Med byggeformål menes arealformål etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 11-7 nr.1.*

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

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

a. Tiltak for tilrettelegging av offentlige; friområder, parker, kyststi, turstier, sanitæranlegg og HC-parkering, til allmenn ferdsel og bruk.
b. Påfylling av stedegen sandtype[2] på eksisterende offentlig sandstrand.
c. Regulert småbåthavn i tråd med bestemmelse 19.2
d. Regulert brygge eller molo i tråd med bestemmelse 10.8.1.
e. Gjenoppføring/reparasjon av tidligere godkjent brygge i tråd med bestemmelse 10.8.2.
f. Nyetablering, vedlikehold, flytting og fjerning av offentlige anlegg til navigasjonsmessig bruk.

g. Offentlig godkjente vann- og avløpsanlegg, forutsatt at disse ikke medfører søknadspliktige terrengendringer.
h. Tilbygg på inntil 8m² for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
   1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakkering av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
   2) det kan dokumenters at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
   3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
   4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær[1] skal bevares.

*Opplysning:*
*1. Se tillegg 4, definisjon av Verdifulle trær.*
*2. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*

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

**10.8.1 Regulerte brygger**

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

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

Bestemmelsen gjelder ikke regulert felles bryggeanlegg eller småbåthavn.

**10.8.2 Etablerte brygger**

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

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

**10.8.3 Sandstrender**

Det tillates ikke etablering av kunstige sandstrender eller påfylling av ikke-stedegen sandtype[1], hverken på land eller i sjø. Tiltak i sjø krever tillatelse fra statsforvalteren.

*Opplysning: Etablering av bøyer er søknadspliktig etter havne- og farvannsloven.*
*1. Se tillegg 4, definisjon av stedegen sandtype.*



## 11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø

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

**11.1.1 Ved nye tiltak og regulering**

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

**11.1.2 Bebyggelse og anlegg med høy verneverdi**

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

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

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

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

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

**11.1.4 Kulturminne som sekundær boenhet**

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

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 ihht. vei- og gatenormal.

**11.1.5 Ved søknad om riving av kulturminne[2]**

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, massemottak 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 grøntareal[1] på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomteareal.

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

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

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



**12.3.1 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal (MUA)**

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

**12.3.2 Fellesbestemmelser for minste uteoppholdsareal lekeareal (MUA)**

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

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

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

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

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

**12.4.2 Byggegrense mot gang og sykkelvei**
Såfremt annet ikke fremgår av reguleringsplan, er byggegrensen for gang og sykkelvei:
a. 15 meter i LNFR-områder
b. 7 meter i andre områder
Avstand måles fra midtlinjen i gang og sykkelveien.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Nettstasjoner tillates oppført i områder avsatt til byggeformål[1], samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, samt i LNF-områder i forbindelse med fremføring av strøm til eksisterende og godkjent bebyggelse.
b. Nettstasjoner tillates ikke oppført på områder avsatt til uteoppholdsareal (lekeplass) eller innenfor hensynsone for Naturmiljø (H560_1-3), hensynssone nedslagsfelt drikkevann (H110) Faresone Flom (H320), faresone ras og skred (H310) eller båndleggingssone H720, H730 og H735.
c. Nettstasjon tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse.
d. Nettstasjonen skal i utforming og plassering tilpasses omgivelsene, ved plassering innenfor hensynssone kulturmiljø (H570_1-4) skal utforming og plassering avklares med kommunens byggesaksavdeling (kulturminnegruppe).
e. Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser, og inntil 2 meter fra eiendomsgrense og regulert vei.
f. Nettstasjoner skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsledninger, flomveier, frisikt, byggegrense mot kryss, areal til veivedlikehold, turstier og allmenn ferdsel.
g. Nettstasjoner skal ha minimum 5 meter avstand fra annen bebyggelse.



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

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

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

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

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

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

## 13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse

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

Utbygging av boligfelt med 4 eller flere hovedbruksenheter tillates kun i prioriterte vekstområder[1], 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 boenhet[1] 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:

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

**13.4.2 Mindre tiltak og bygg unntatt søknadsplikt, utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1]**

For regulert boligtomt med frittliggende småhusbebyggelse, tillates det mindre tiltak jf. pbl § 20.5 og byggesaksforskriften (SAK 10) § 4.1 plassert utenfor regulert byggegrense mot naboeiendom[1], forutsatt at:

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

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

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

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

**13.5.1 Frittliggende garasje eller uthus o.l.**

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

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

**13.5.2 Avfallshus**

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

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

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



## 14. Bestemmelser til småhusområder

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

**14.1.1 Type bebyggelse:**

Boligkategorier fremgår av arealplankartet. Innenfor boligområder angitt som, boligkategori *generelle boligområder* (GB), *spesielle boligområder* (SB), og *boligområder innenfor 100 metersbeltet langs sjø*[1] (GBS) tillates kun frittliggende småhusbebyggelse som angitt i bestemmelsene nedenfor.

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

Bestemmelsenes kapittel 14 gir rammer for bebyggelsens utnyttelse og utforming.

**14.1.2 Terrengendringer utenfor byggverkets fotavtrykk**

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

a. For tomter med terrengfall mindre enn1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
b. For tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1,5 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 2 meter i terrengets fallretning.
c. Høyder måles fra eksisterende terreng, og avstand mellom støttemurer måles fra bunn av øverste støttemur til ytterkant topp av nederste støttemur.
d. Terrenginngrep som er nødvendig for å etablere nødvendig og/eller trafikksikker adkomst, herunder kjellerinngang, innkjøring til garasje etc. kan overstige høydene angitt i a og b.
e. Terrenginngrep for lysgrav, trappenedgang etc. som ligger inntil 1,5 meter fra byggets fasadeliv tillates ut over høydene i a og b.

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

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

**14.2 MUA krav (minste uteoppholdsareal) for frittliggende småhusbebyggelse**

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

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

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

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

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

**14.3.1 Boenheter[1]**
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med to boenheter[1]. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær[2] boenhet eller én tomannsbolig.

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

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

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

Følgende planer gjelder fortsatt mht. utnyttelse:
a. 179H Del av Poverud Ulven Golfsenter – 1.6.2004
b. 55i Skustadgata – 18.11.2003

**14.3.3 Høyder**
Regulert etasjebegrensing oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 7,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 9 meter.
b. For bebyggelse med pulttak og/eller flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Ved kombinasjon med andre takformer tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 8 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

**14.3.4 Tak**
Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/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.

Takterrasser[4] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser[4] 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 bebyggelsesstruktur[4]. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

**14.4.2 Boenheter[1]**
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 sekundær[2] boenhet.

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

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

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

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

**14.4.4 Høyder**
Der høyde ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan gjelder følgende:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,5 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,5 meter. Målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

**14.4.5 Garasje bod, uthus og andre lignende bygninger**
Der annet ikke er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende garasje og andre lignende bygninger som ikke er bolig, gjelder følgende:
a. Gesimshøyde tillates inntil 3,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 5 meter.
b. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 4m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
c. Garasje skal være visuelt tilpasset hovedhuset.

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

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

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

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

*Opplysning: Se bestemmelse 1.2 Forholdet til vedtatte reguleringsplaner.*
1. *Se tillegg 4, definisjon av boenhet.*
2. *Se bestemmelse 13.3 om sekundær boenhet.*
3. *Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.*
4. *Se tillegg 4 definisjon av bebyggelsesstruktur.*





**14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet langs sjø[4](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 Boenheter[1]**
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter[1], tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær[2] 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:
a. Høyden skal tilpasses eksisterende bebyggelse
b. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyden tillates inntil 8,0 meter.
c. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.

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

**14.5.4 Tak**
Takform og takvinkel følger av reguleringsplan. Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende ark/opplett/innhugg/kobbhus i takflaten, tillates dette etablert over tillatt gesims på følgende vilkår:
a. Innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate
b. Gesimshøyde for ark/opplett/kobbhus skal underordnes byggets mønehøyde.

Takterrasser[3] tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter.

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

a. Takterrasser og rekkverk til takterrasse må være tilbaketrukket minimum 1,5 meter inn på takflaten fra gesims. Dette gjelder ikke hvor takterrasse er utformet som innhugg i takflaten innenfor 1/3 av fasadens lengde per takflate og hvor innhugget er plassert minimum 1,5m fra gavlvegg.
b. Samlet areal for takterrasser kan maksimalt utgjøre 30 $m^2$

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 sjø[1]**
Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan, tillates oppføring av én fritidsbolig på eksisterende ubebygget tomt og utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til fritidsbebyggelse utenfor 100-meterbeltet langs sjøen, eller kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF. Tillatelse kan gis under følgende forutsetninger:

**a. Tilknytning til vann og avløp**
Fritidsboligen skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsanlegg.

**b. Utnyttelse og parkering**
Utvidelse av eksisterende fritidsbolig kan ikke medføre opprettelse av ny boenhet på tomten. Grad av utnytting skal ikke overskride %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal overskrider ikke 125 m².

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

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

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

**e. Terrenginngrep**
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

**16.1.3 Fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrensen mot sjø[1]**

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

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

*Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø*
1. *100- metersbeltet langs sjø er vist med bestemmelsesområder #6 på kommuneplanens arealplankart.*



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

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

**16.2.1 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig**
Innenfor KBF kan eksisterende fritidsbolig bruksendres til helårsbolig, under følgende forutsetninger:

a. Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Boligen har opparbeidet adkomst i tråd med den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm, eller i henhold til regulert standard.
c. Det er opparbeidet trygg skolevei[3] med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.[2]

For Brønnøya gjelder i tillegg kravene i punkt 16.2.2.

**16.2.2 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig, og andre tiltak på Brønnøya**
Det skal utarbeides en samlet reguleringsplan for Brønnøya, i tråd med 2.6.4. Det tillates ikke bruksendringer til boliger eller andre tiltak etter pbl. § 1-6 innenfor kartlagte naturtyper (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 strøksgater[1] 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 syklister og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

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

*Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.*
1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

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

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

**16.4.2 Næringsformål NA2**
Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

***16.4.1.2 Helse-næring NA2.1***
Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

**16.4.3 Næringsformål NB1**
Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.[1]

**16.4.4 Næringsformål NB2**
Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

***16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1***
Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

**16.4.5 Næringsformål NC**
Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

**16.4.6 Næringsformål ND**
Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

**16.4.7 Næringsformål NE**
Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

*Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.*
*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

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

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

***16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad***
Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

***16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen***



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

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

**16.5.3 Byggeformål ATA3**
ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

**16.5.4 Byggeformål ATA4**
ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

## 16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)

**16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**
Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

**16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**
Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

## 16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)

**16.7.1 Avgrunnsdalen**
Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

**16.7.2 Vardåsen**
Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:
a. Området reguleres
b. Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
c. Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
d. Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

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

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

# 17. Grønnstruktur

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

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

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

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

## 18. Landbruks-, natur og friluftsformål (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 landbruk[1] (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse[2], 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 drikkevann[3]**

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 Brjørvann med tilhørende nedslagsfelt.

**18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)**

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

*Opplysning:*

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





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

**18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b.c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
b. Grad av utnytting for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m2 BYA.
c. eksisterende uthus på under 50 m² (BRA / BYA) som tidligere var del av gårdsbebyggelse, tillates i tillegg til fastsatt utnyttelse under forutsetning av at uthus/uthusene ikke rives eller bruksendres til boligformål.
d. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser tillates i tillegg til angitt %-BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.
e. I beregningen av BYA/BRA skal krav til antall garasjeplasser medtas med 18 m² pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.
f. Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til gjeldende vei- og gatenorm[2].
g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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-spredt 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-spredt 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 tilfredsstille nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

**e. Parkering**
Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

**f. Høyder**
1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

**g. Terrenginngrep**
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

**h. Plassering av tiltak**
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.



**18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse**
Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

**a. Tilknytning til vann og avløp**
Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

**b. Utnyttelse og parkering**
1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av 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 dokumenters sikret rett til biloppstillingsplass i felles parkeringsanlegg. Krav til biloppstillingsplass tillates i tillegg til angitt BYA, forutsatt at parkeringsplassene ligger på terreng og ikke er overbygd.

**c. Høyder**
Gesimshøyde tillates inntil 4,0 meter og mønehøyde tillates inntil 6,0 meter, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

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

**e. Terrenginngrep**
Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

**f. Plassering av tiltak**
Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med frilufts- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

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

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*
*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*
*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

**18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)**

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m², hvor av 200 m² skal være biloppstillingsplass.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er følgende drikkevannskilder i Asker kommune:
Setervannet, Sandungen, Striglevann og Husebyvannet. Bjørvann er krisevannkilde.

Drikkevannskildene er gitt arealformål drikkevann i arealplankartet, og nedslagsfeltet for de aktuelle vannene er merket med sikringssone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

# BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

## 20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø

**20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)**

For områder med hensynsone 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 trær[1] skal bevares.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

Ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

**20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3**
Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570_3 gjelder følgende:
a. Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
b. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
c. Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
d. Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

**20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570_4**
Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

*Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.*

## 21. Hensynssoner fare og sikring

**21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)**

**21.1.1. Forbud mot tiltak**
Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

**21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene[1]:**
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 Brjørvann 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 byggteknisk forskrift (TEK 17 § 7-2, sikkerhet mot flom, med tilhørende veiledninger)*

### 21.5 Faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler), H370 (pbl. § 11-8, bokstav a)

**21.5.1 Faresone H370_1**
Innenfor områder angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_1 tillates ikke ny bebyggelse og anlegg. Anleggsarbeid og tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

**21.5.2 Faresone H370_2**
Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone høyspentanlegg (inkludert høyspentkabler) H370_2:

a. Skal konsekvenser for ny bebyggelse og anlegg, beregnet for personopphold, dokumenteres. Dokumentasjonen skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, og eventuelle avbøtende tiltak.
b. Skal bygninger plasseres med avstander til kraftledningen i samsvar med krav etter el-tilsynsloven og tilhørende forskrifter.





c. Tillates ikke tiltak etter pbl. § 20-1 uten at dette er avklart med berørte parter/myndigheter gjennom tillatelse, samtykke eller uttalelse fra disse.

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

**21.6.1 Bjønndalen, H350_1 – 3**

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

**21.6.2 Engene, H350_4 – 5**

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

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

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

## 22. Hensynsone infrastruktur

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

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

## 23. Båndleggingssoner

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

Før det gis tillatelse til eller forekommer noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak, herunder fradeling, innenfor hensynssone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### 23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)

**23.2.1 Generelt**
Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak.
Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

**23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**
Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

**23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådde i kraft 1.9.2009.

**23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

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

## 24. Bestemmelsesområder

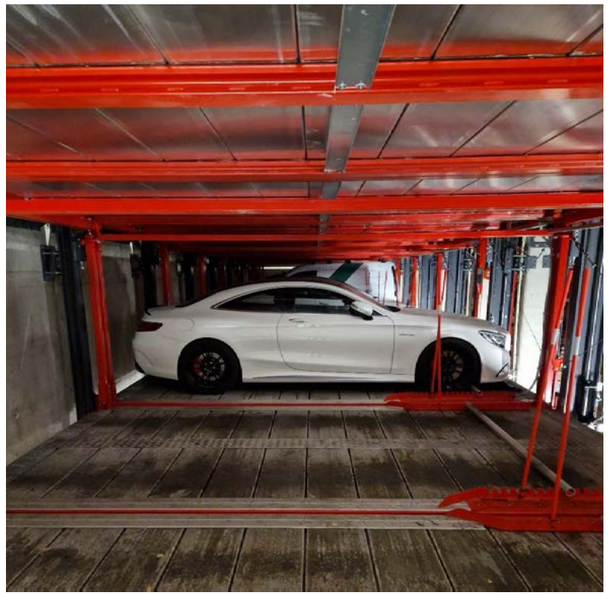
**24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - Avvikstoy #1,** jf. bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, bestemmelse 9.3.5.3 Avviksområder for støy.
2. **Dikemark – Dikemark #2,** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
3. **Øvre Hallenskog – Ovre Halenskog #3** jf. bestemmelse 2.6 Krav til samlet plan.
4. **Slemmestad kommunedelplan – Slemmestad kdpl #4,** jf. bestemmelse 3.1 Rekkefølgekrav.
5. **Ny Røykenvei – Ny røykenvei #5**, jf. bestemmelse 8.3
6. **100 m belte – 100m belte #6,** jf. bestemmelser; 2.2 Unntak fra plankrav, 14.1 Boligområder, 16.1 Fritidsbebyggelse, 18.2 og 18.3 LNFR.
7. **Prioriterte vekstområder – Pri vekstomr #7,** jf. bestemmelse 13.1 Feltutbygging.
8. **Nullvekst nord – Nullvekst nord #8,** jf. bestemmelser; 3.1 Rekkefølgekrav, 8.2 Parkeringsnorm.
9. **Nullvekst syd – Nullvekst sør #9,** jf. bestemmelser; 8.2 Parkeringsnorm.
10. **Bestemmelsesområde landskapsreparasjon # 10,** jf. bestemmelse 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder.



SINTEF



# Rapport

## Heggedal Terrasse – parkeringsanlegg

**Befaring og vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg**

**Forfattere:**

Anders Kirkhus, Henning Kleiv Karlsen, Gjermund Holøyen, Sigurd Eide

**Rapportnummer:**

2025:00062 - Fortrolig

**Oppdragsgiver**:

Heggedal Terrasse Garasjesameie

SINTEF Community
Postadresse:
Postboks 124 Blindern
0314 Oslo
Sentralbord: 40005100
info@sintef.no

Foretaksregister:
NO 919 303 808 MVA

# Rapport

## Heggedal Terrasse – parkeringsanlegg

Befaring og vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg

**EMNEORD**
Heggedal Terrasse garasjesameie, parkeringsanlegg, semiautomatisk

**VERSJON**
1

**DATO**
2025-04-01

**FORFATTER(E)**
Anders Kirkhus, Henning Kleiv Karlsen, Gjermund Holøyen, Sigurd Eide

**OPPDRAGSGIVER(E)**
Heggedal Terrasse Garasjesameie

**OPPDRAGSGIVERS REFERANSE**
Gunnar Håkenrud tlf: 97 57 05 45
gunnar.hakenrud@gmail.com

**PROSJEKTNUMMER**
102031452-6

**ANTALL SIDER**
90

**SAMMENDRAG**
SINTEF har blitt bedt om å vurdere to semiautomatiske parkeringsanlegg (BK1 og BK2) i Heggedal Terrasse fordi sameiet har opplevd vedvarende driftsproblemer med anleggene. SINTEFs mandat var å avklare hvorvidt garasjeanleggene inkl. utendørs gjesteplasser er i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydstøy og sikkerhet.
SINTEF har utført befaringer og vurdert at anleggene er i strid med regelverket når det gjelder både adkomst, funksjonalitet, lydstøy og sikkerhet. Flere forhold bryter med krav i byggteknisk forskrift (TEK17), maskinforskriften og Statens vegvesen sin Vegnormal N100. Adkomstveier til BK1 og BK2 er smalere enn SINTEFs anbefalinger i Byggforskserien. Persondør inn til BK1 har for høy terskel. Utendørs parkeringsplasser i BK2 har for smale manøvreringsfelt, det er heller ikke snulommer på enden av parkering som anbefalt. Innendørs er manøvreringsfeltene for smale og mangler snulommer. Hyppige driftsavbrudd anses som svikt i og underdimensjonering av maskinens konstruksjon. Flere forhold utgjør en sikkerhetsrisiko. Innfestingen av parkeringsanlegget til bæresystemet i bygningen gir problemer med lydoverføring, og de registrerte lydnivåene utgjør vesentlige overskridelser av tillatte grenseverdier.

**UTARBEIDET AV**
Sigurd Eide

SIGNATUR
Sigurd Eide

**KONTROLLERT AV**
Anders Kirkhus

SIGNATUR
Anders Kirkhus

**GODKJENT AV**
Monica Strøm Nodland

SIGNATUR
Monica S. Nodland

COMPANY WITH MANAGEMENT SYSTEM CERTIFIED BY DNV
ISO 9001 • ISO 14001
ISO 45001

**RAPPORT NR.**
2025:00062

**ISBN**
-

**GRADERING**
Fortrolig

**GRADERING DENNE SIDE**
Åpen



# Historikk

| VERSJON | DATO | VERSJONSBESKRIVELSE |
|---|---|---|
| 1 | 2025-04-01 | Førsteutgivelse |

# Innholdsfortegnelse


**1 INNLEDNING ..... 5**

**2 KONSTRUKSJON ..... 5**
2.1 Oversikt ..... 5
2.2 Oppbygning av bygningskonstruksjonen (tegninger fra Asker kommune) ..... 6

**3 MOTTATT DOKUMENTASJON ..... 11**
3.1 Opplysninger gitt før befaring ..... 11
3.2 Opplysninger gitt etter befaring ..... 13

**4 BEFARING ..... 14**
4.1 Hovedbefaring ..... 14
4.2 Ekstra befaring ..... 14

**5 ADKOMST OG UTENDØRS GJESTEPARKERING ..... 15**
5.1 Observasjoner ..... 15
5.2 Krav/underlag ..... 15
5.3 Vurdering av adkomst ..... 16
5.4 Vurdering av utendørs parkeringsplasser (BK2) ..... 17

**6 MANØVRERINGSFELT INNENDØRS PARKERINGSANLEGG ..... 19**
6.1 Observasjoner ..... 19
6.2 Krav/underlag ..... 19
6.3 Vurdering av manøvreringsfelt ..... 21

**7 SEMIAUTOMATISK PARKERINGSANLEGG ..... 25**
7.1 Observasjoner ..... 25
7.2 Krav til semiautomatisk parkeringsanlegg ..... 27
7.3 Vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg ..... 28

**8 BYGGTEKNISK KONSTRUKSJON ..... 33**
8.1 Observasjoner ..... 33
8.2 Krav til lyd og vibrasjoner ..... 33
8.3 Vurdering av byggteknisk konstruksjon og lydoverføring ..... 33

**9 STØYFORHOLD ..... 36**
9.1 Grenseverdier og retningslinjer ..... 36
9.2 Vurderinger ..... 37
9.3 Oppsummering ..... 38

**10 OPPSUMMERING ..... 39**
10.1 Generelt ..... 39





10.2 Adkomst og utendørs gjesteparkering ..... 39
10.3 Manøvreringsfelt ..... 39
10.4 Semiautomatisk parkeringsanlegg ..... 39
10.5 Sikkerhet ..... 40
10.6 Byggteknisk konstruksjon og lydoverføring ..... 40
10.7 Støyforhold ..... 40

**11 REFERANSER OG LITTERATUR ..... 41**

**12 BILDER ..... 42**
12.1 Bilder uteområdet adkomst ..... 42
12.2 Bilder BK1 og BK2 ..... 47
12.3 Bilder Hus L BK2 ..... 76

# 1 INNLEDNING

SINTEF har blitt kontaktet av Heggedal Terrasse Garasjesameie og bedt om å gjøre en fagkyndig vurdering av sameiets to semiautomatiske parkeringsanlegg, kalt BK1 og BK2.

Bakgrunnen for oppdraget er at sameiet har opplevd vedvarende driftsproblemer med parkeringsanleggene siden overtakelse i desember 2023 (BK1) og april 2024 (BK2). I tillegg til driftsproblemer og hyppige driftsstopp oppleves anleggene som lite funksjonelle, og de skaper svært sjenerende støy.

SINTEF har fått i oppdrag å avklare hvorvidt garasjeanleggene er bygget i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydstøy og sikkerhet. I tillegg har SINTEF blitt anmodet om å vurdere bredden på gjesteplassene utenfor anlegg BK2.

Denne rapporten oppsummerer SINTEFs vurderinger og er sortert etter følgende temaer på bakgrunn av ulike krav:

- Adkomst og utendørs parkeringsplasser
- Manøvreringsfelt innendørs parkeringsanlegg
- Semiautomatisk parkeringsanlegg
- Byggteknisk konstruksjon
- Støyforhold

I kapittel 5–8 er vurderingene gjort på bakgrunn av befaring. Vurderingene av støyforhold i kapittel 10 er gjort på bakgrunn av tidligere lydmålinger utført av Multiconsult, tilsendt SINTEF.

Oppdragssted er Heggedal Terrasse i Asker kommune.
Oppdraget har bestått av befaring og etterfølgende vurdering av forholdene.

# 2 KONSTRUKSJON

## 2.1 Oversikt

| **Navn:** Heggedal Terrasse | |
|---|---|
| **Adresse:**<br>Eiendommen har flere adresser:<br>- Blåbærskogen 89, 1389 Heggedal<br>- Blåbærskogen 7, 1389 Heggedal<br>- Åmothellinga 8, 1389 Heggedal, m.fl. | **Gnr./bnr.**<br>79/87, næringsseksjon 158 i Asker kommune |
| **Ferdigstilt/byggeår**<br>BK1 (hus E): Parkeringsanlegg åpnet desember 2023<br>BK2 (hus L): Parkeringsanlegg åpnet april 2024 | **Antall bygg**<br>Heggedal Terrasse består av flere lavblokker / terrasserte rekkehus i opptil tre etasjer med felles parkeringsanlegg i underetasje.<br>Prosjektet har to adskilte parkeringskjellere med semiautomatisk parkeringsanlegg: BK1 under bebyggelsen i Åmothellinga (hus E) og BK2 under bebyggelsen i Blåbærskogen (Hus L). |
| **Antall etasjer** | **Type bygg** |



| 3 | Boligbygg, lavblokk/rekkehus |
|---|---|
| **Parkeringsanlegg**<br>BK1 (hus E): 75 p-plasser<br>BK2 (hus L): 85 p-plasser | **Oppbygning/konstruksjon**<br><u>Parkeringskjellere:</u><br>Parkeringskjellerne er bygget opp med betongvegger og betongsøyler. Det er plasstøpt betongdekke over parkeringskjellerne mot overliggende uteområder og mot overliggende leilighetsbygg som delvis ligger over parkeringskjellerne.<br>Snittegninger viser at det er et relativt tykt isolasjonssjikt mellom betongdekket over parkeringskjeller og leilighetsbygg over.<br><br><u>Semiautomatisk parkeringsanlegg:</u><br>Semiautomatisk parkeringsanlegg går over tre plan i parkeringskjeller. Innkjøring og manøvreringsfelt er i det øverste planet, og to plan ligger under dette.<br>Semiautomatisk parkeringsanlegg består av stålprofiler montert med bolteforbindelser for bæring. Bæringen er festet til gulv og søyler med ekspansjonsbolter, og med gummidemping mellom braketter og bolter.<br>Parkeringsanlegget har tre rader med kjøreplattformer boltet til søylene. Hver rad har heisbare rammer med hydraulikksylindere og kjededrift, og hver rad har sitt eget hydraulikkaggregat. Kjøreplattformene kan forskyves sideveis for tilgang til plattformer i sjakten. Heiserammen har låsebolter som skyves på plass av en elektrisk aktuator. Det er også en horisontal bjelke i øvre nivå som forflytter rammer sideveis via en elmotor. |

## 2.2 Oppbygning av bygningskonstruksjonen (tegninger fra Asker kommune)

Figur 1–4, lastet ned fra Asker kommune, viser prinsipper for oppbygging av bygningskonstruksjonen med semiautomatisk parkeringsanlegg. Figur 1 og 2 viser hus E med parkeringsanlegg BK1. Figur 3 og 4 viser hus L med parkeringsanlegg BK2.

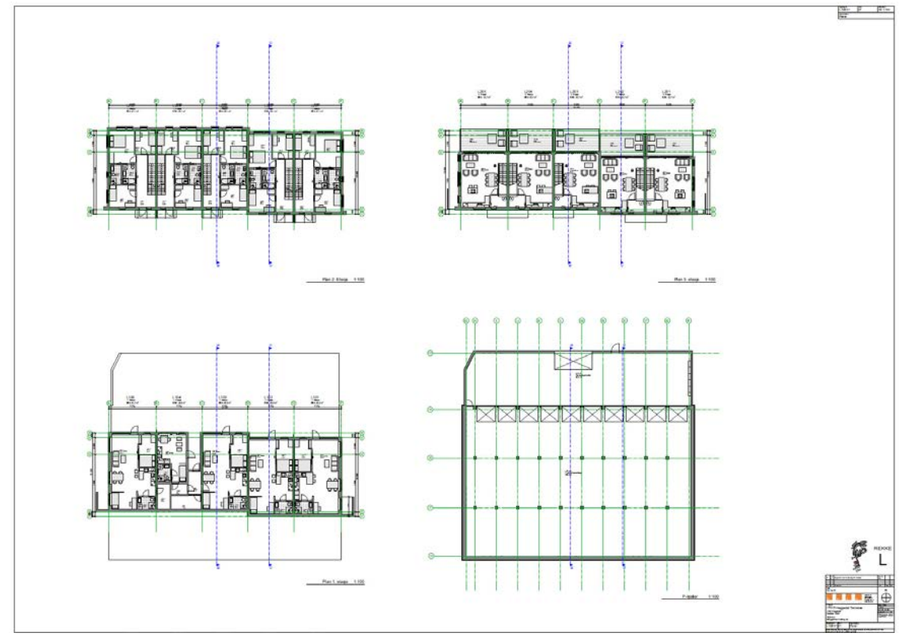
Parkeringskjeller med overliggende dekke er bygget i plasstøpt betong. Se befaring 8.1 Observasjoner.

**Figur 1:** Hus E med parkeringsanlegg BK1, snitt og fasader (Tegning e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

**Figur 2:** Hus E med parkeringsanlegg BK1, plan (Tegning e_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

**Figur 3:** Hus L med parkeringsanlegg BK2, snitt og fasader (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune





**Figur 4:** Hus L med parkeringsanlegg BK2, plan (Tegning l_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

# 3 MOTTATT DOKUMENTASJON

## 3.1 Opplysninger gitt før befaring

### 3.1.1 Oversikt

*Korrespondanse med beskrivelser og dokumentasjon*

- [1] Beskrivelse fra styregruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie ved Sunniva Bålerud Slåtten, med vedlagte bruksanvisninger, bilder, dokumentasjon og videoer som viser anlegg i drift med lyd. E-post datert 25.11.2024
- [2] Grunnlagsdokument vedr. oppdrag for Heggedal Terrasse Garasjesameie. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, datert 12.12.2024
- [3] Vedlegg 1 til grunnlagsdokument med utfyllende spørsmål. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, e-post datert 16.12.2024
- [4] Vedlegg 2 til grunnlagsdokument vedr. køproblemer. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, e-post datert 16.12.2024
- [5] FDV-dokumentasjon, mottatt fra Sunniva Bålerud Slåtten. E-post datert 09.01.2025
- [6] Målerapporter om lydforhold, mottatt fra Linn Thorvaldsen. E-post datert 13.01.2025
- Punkt_A_måling_1_060125 2025-01-12 11_52_11
  Punkt_B_måling_1_060125 2025-01-12 11_52_27
  Lydrapport BK2 L202 10.01.25 (Ejdfors)
- [7] Vurdering av parkeringsanleggene BK1 og BK2, Lars Høyvik, datert 03.06.2024

*Tegninger*

- [8] BR20-60-E-01 Branntegning hus E, Multiconsult datert 29.05.24
  (BK1, Mottatt på e-post fra Håkenrud 07.01.2025)
- [9] BR20-60-L-01 Branntegning hus L, Multiconsult datert 29.05.24
  (BK2, Mottatt på e-post fra Håkenrud 07.01.2025)
- [10] «Som bygget»-tegninger, lastet ned fra Asker kommune:
  - Hus E med parkeringsanlegg BK1, snitt og fasader (Tegning e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
  - Hus E med parkeringsanlegg BK1, plan (Tegning e_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
  - Hus L med parkeringsanlegg BK2, snitt og fasader (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
  - Hus L med parkeringsanlegg BK2, plan (Tegning l_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

### 3.1.2 Beskrivelse fra styregruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie

SINTEF har mottatt beskrivelser, bilder, dokumentasjon og videoer fra Heggedal Terrasse Garasjesameie, se referanse [1].

Videre har SINTEF mottatt utfyllende beskrivelser av utfordringer Heggedal Terrasse Garasjesameie opplever med parkeringsanleggene, se referanser [2]-[7].

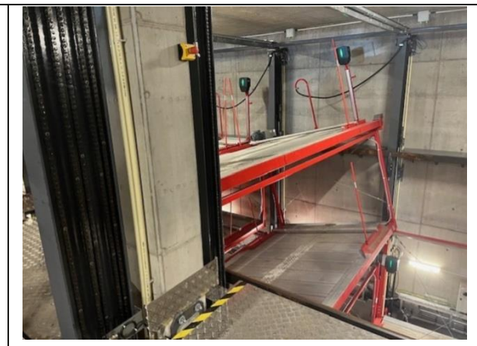
Beskrivelse fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie via e-post fra Sunniva Bålerud Slåtten, datert 25.11.2024 [1]:

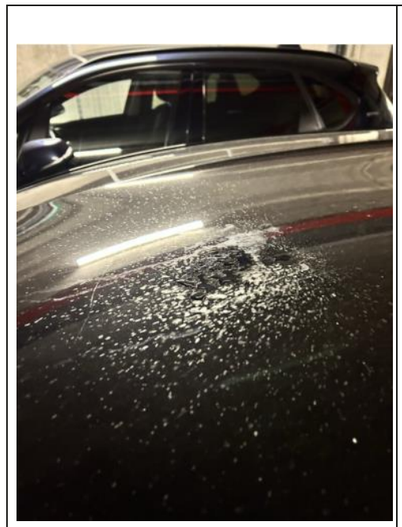


*«Her kommer en liten oppsummering av det semiautomatiske anlegget vårt i Heggedal Terrasse.*

*Vi har to semiautomatiske garasjeanlegget i Heggedal Terrasse Boligsameie som ble levert i desember 2023 og april 2024. Anlegget ble levert av P-plan. P-plan gikk konkurs underveis i byggingen og Making Place tok over (samme menneskene som jobbet i P-plan). Våre to anlegg består av 81 og 90 plattformer over tre etasje og tre nivåer innover. Man kjører inn på øverste plan. Det er ett betjeningspanel pr. Anlegg. Vi har hyppige stop (alt fra minutter til dager), lang ventetid (30-60 min morgen og ettermiddagsrushet), det lekker vann ned på biler, som skaper lakkskader på biler lengre ned i anlegget(se bilde), det er dårlig manøvreringsplass, maks høyde er 1.90, 1/3 av plassene kan ikke montere ladere, til tross for at det ble informert om dette skulle være mulig og krav fra kommunen, selve anleggene ble overlevert 6 og 10 måneder etter de første flyttet inn(vi ble aldri informert om forsinkelsen), anleggene lager støy over grenseverdiene(se vedlagte filmer) og Asker kommunen har pålagt utbygger å gi midlertidig bosted til alle beboere som er plaget av støy frem til støymålingene er innenfor kravet. Kravet kom 3. juli og ingen har blitt tilbudt et midlertidig bosted. Vi har et gjentagende problem med at plattformer «velter» se bilde.*
(Se **Figur 5**)

*Utbygger er Beliggenhet Holding, entreprenør er ØMF, service blir utført av Making Place.»*





Del 1 Dokumentasjon

Introduksjon

Making Place' produkter er et resultat av mange års erfaring. En høy kvalitetsstandard og overlegent konsept garanterer deg pålitelighet, lang levetid og økonomisk drift. For å unngå unødvendige skader og farer, les denne bruksanvisningen nøye og følg alltid innholdet.
Enhver annen bruk, eller bruk utenfor formålet, anses som upassende.

Making Place AS er ikke ansvarlig for eventuelle skader. Driftsselskapet alene bærer risikoen.

Riktig bruk inkluderer også:

- Overhold alle instruksjoner i denne bruksanvisningen og
- Overholdelse av inspeksjons- og vedlikeholdsarbeid og de inspeksjoner som er fastsatt.
- Bruksanvisningen skal følges av alt personell som arbeider på systemet. Dette er spesielt med hensyn til seksjon 4 "Sikkerhetsforhold".
- I tillegg til sikkerhetsinformasjon fra bruksanvisningen, må du følge regler og forskrifter på bruksstedet.
- Riktig systemhåndtering.

**Figur 5:** Bilder og dokumentasjon mottatt fra Heggedal Terrasse Garasjesameie, i tillegg til videoer som viser anlegg i drift med lyd, via e-post datert 25.11.2024 [1].

## 3.2 Opplysninger gitt etter befaring

Dagen etter befaring mottok SINTEF en e-post fra sameiet om at det samme dag som befaring, 14. januar 2025 om ettermiddagen, hadde vært en ny driftsstopp i anlegget i BK1 der det ble nødvendig å tilkalle servicetekniker for å få anlegget i drift igjen.



# 4 BEFARING

## 4.1 Hovedbefaring

**Tid:** Tirsdag 14. januar 2025 tirsdag 25. februar 2025
**Sted:** Blåbærskogen 7, 1389 Heggedal

**Til stede var:**
Gunnar Håkenrud og tre andre representanter fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie
Sigurd Eide, Henning Kleiv Karlsen og Anders Kirkhus fra SINTEF

**Om befaringen:**

SINTEF møtte representanter fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie og gikk på befaring i de to parkeringsanleggene BK1 (underetasje i hus E) og BK2 (underetasje i hus L). Også uteområdet med adkomst og de utendørs gjesteparkeringsplassene utenfor BK2 ble observert og vurdert.

Under befaringen var det vinterforhold, ca. 0 grader, oppholdsvær og snødekke.

Servicepersonale har tilgang til semiautomatisk parkeringsanlegg via en låst gitterport og leider som leder ned til anlegget under gulvnivå. SINTEF og representanter fra garasjesameiet gikk ned under gulvnivå i begge parkeringsanleggene. Representanter fra garasjesameiet var kurset og kompetente til å stenge av anlegget slik at det ble mulig å gjøre inspeksjon i sperret område.

## 4.2 Ekstra befaring

En ekstra befaring av anleggene ble utført 25. februar 2025 av Henning Kleiv Karlsen i forbindelse med innfestningen av det semiautomatiske parkeringsanlegget i øvre nivå. Denne befaringen refereres det til i kapittel 7.

# 5 ADKOMST OG UTENDØRS GJESTEPARKERING

## 5.1 Observasjoner

Uteområdet og adkomsten til begge parkeringsanleggene, BK1 og BK2, ble inspisert under befaringen. Det ble gjort en visuell observasjon av uteområdene, inkludert de utendørs gjesteparkeringsplassene utenfor BK2.

Under befaringen var det vinterforhold, ca. 0 grader, oppholdsvær og snødekke. Se Foto 4 til Foto 8 .

### 5.1.1 Observasjoner BK1 (adkomst)

Adkomsten til parkeringsanlegg BK1, hus E, er via veien Tyttebærtråkket. Tyttebærtråkket har gangvei på høyre side når man kjører mot garasjen. Veien har kun plass til ett kjørefelt. Veien svinger etter ca. 30 m, 90 grader inn til høyre. Portens bredde ble målt til 4902 mm og høyde 2190 mm.

Se Foto 7 og Foto 8. Stigning ble målt til 5,6 grader med elektronisk vater, se Foto 10.

Parkeringsanlegg BK1 har en persondør på venstre side (sett utenfra), her ble terskelhøyden målt til 18 cm. Se Figur 8: BK1 (Hus E), oppmåling 14.01.24.

### 5.1.2 Observasjoner BK2 (adkomst og utendørs parkering)

Adkomsten til parkeringsanlegg BK2, hus L, er via innkjøringsveien Åmothellinga.

Innkjøring er via utendørs parkering. Se Foto 5 og Foto 6. Garasjeporten er plassert omtrent midt på manøvreringsfelt. Portens bredde ble målt til 4,90 m og høyden ble målt til 2,08 m.

Foran innkjøringen til BK2 er det en utendørs parkeringsplass for gjester. SINTEF har blitt anmodet om å vurdere bredden på disse gjesteplassene, slik det ble formulert av Styringsgruppa v/Gunnar Håkenrud:

*«Vi ber samtidig om en vurdering av bredden på gjesteplassene rett utenfor anlegg BK2. Den smaleste plassen (plass 9) er ved måling 190 cm. SINTEF anbefaler minimum 260 cm. Det er også 300 cm ved sidehinder på én side og 330 cm ved hinder på to sider. Det kan tyde på at plass 1, 6 og 9 er for smale ettersom alle disse har sidehinder? Mulig de andre plassene også er for smale; plass 8 er f.eks. 250 cm.»*

På grunn av snødekke var det vanskelig å få målt utendørs parkeringsplasser nøyaktig. SINTEF fikk likevel tatt noen omtrentlige mål. Alle parkeringsplassene ser ut til å være 2,5 m brede, også endeplassene. Parkeringsplassen til venstre for garasjeporten har kun 2,0 m bredde når døra er åpen.

Granittblokker på hjørnene ved innkjøringen til parkeringsplassene har spor etter å ha blitt påkjørt mange ganger.

## 5.2 Krav/underlag

Adkomstveier til parkeringsanlegg og utendørs parkeringsplasser skal oppfylle krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Aktuelle paragrafer i TEK17 er:

§ 8-1: *Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.» Ifølge veiledningen til paragrafen inngår parkeringsareal i opparbeidet uteareal*.

§ 8-8 (4): *Der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal parkeringsplass klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil*.

§12-13 (3): *I bygninger med krav om tilgjengelig boenhet gjelder følgende:Terskler skal være trinnfrie*.



Noen av kravene i TEK17 er funksjonskrav. Byggforskserien konkretiserer kravene i TEK17 og gir anbefalinger som oppfyller forskriftskravene. Anvisningen i Byggforskserien Planlegging 312.130, beskriver SINTEFs anbefalinger for funksjonelle parkeringsplasser. Anbefalingene gjelder uavhengig av om plassene er utendørs eller innendørs. Det er 2015-utgaven av denne anvisningen som legges til grunn for SINTEFs vurdering av Heggedal Terrasse. Det har kommet en nyere utgave av anvisningen i oktober 2023, men det er etter at viktig prosjektering i dette prosjektet er gjennomført.

Statens vegvesen sin Vegnormal N100 stiller krav til utforming av veier og gater. Kravene gjelder for alle offentlige veier og gater. Vegnormalen er utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven § 13.

## 5.3 Vurdering av adkomst

### 5.3.1 Vurdering av adkomst BK1

Stigning på adkomstvei er ca. 10 % / 5,7 grader = 1:10. Maks akseptabel stigning er 1:8, dvs. denne er innenfor anbefaling.

Adkomstveien til parkeringsanlegg BK1 har kun ett kjørefelt, men trafikk begge veier. Veier med ett kjørefelt for begge kjøreretninger er i henhold til Vegvesenets vegnormal N100 i utgangspunktet akseptabelt for grender og områder med spredt bebyggelse og en årsdøgntrafikk på mindre enn 300. Avkjørsler o.l. kan da benyttes til å passere møtende trafikk.

I dette tilfellet vil årsdøgntrafikken overstige 300. Det er heller ingen avkjørsler o.l. som kan benyttes ved møtende trafikk, og veien vil deler av dagen være blokkert av biler som står i kø for å komme inn i parkeringsanlegget.

SINTEFs syn er at veien er underdimensjonert og ikke funksjonell, og at utformingen av veien bryter med Vegvesenets vegnormal N100.

Persondør inn til parkeringsanlegget har 18 cm høy terskel målt fra utsiden, se Foto 2: Persondør inn til parkeringsanlegg BK1. 18 cm høy terskel. Høyden strider mot kravet til trinnfri terskel i TEK17 § 12-13 og § 1-3. Kravet er at toppen av denne terskelen skal være maks 25 mm høyere enn innvendig gulv og utvendig dekke.

### 5.3.2 Vurdering av adkomst BK2

Adkomstveien til parkeringsanlegg BK2 er tilnærmet horisontal og bredden mellom de utendørs parkeringsplassene gjør at det er mulig for to biler å passere hverandre. Men når det er kø inn i anlegget, vil ventende biler sperre for de utendørs parkeringsplassene. Det skal heller ikke så mange ventende biler til før innkjøringen er full og øvrige veier blir blokkert.

Når det gjelder persondør inn til parkeringsanlegget, oppfyller den kravet om maks 25 mm terskelhøyde. Men det skal lite til før døra sperres av snø, is eller grus. Dette burde vært bedre ivaretatt. Rømningssikkerhet skal (vanligvis) opprettholdes uten å være avhengig av organisatoriske tiltak (snøfjerning).

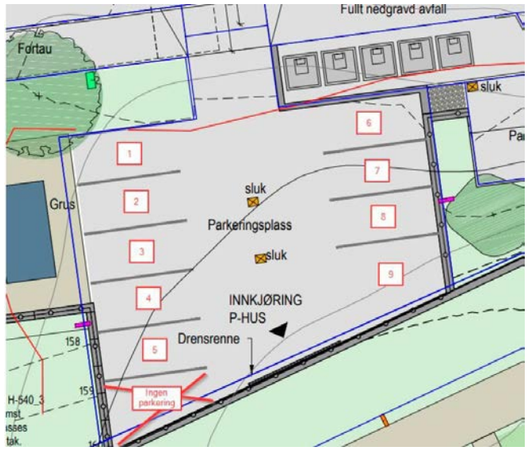
Porten inn i anlegg BK2 har rikelig bredde.

## 5.4 Vurdering av utendørs parkeringsplasser (BK2)

Siden det ikke var mulig å måle opp alle parkeringsplasser under befaringen på grunn av snø, har SINTEF her satt opp en tabell med anbefalte mål for uteparkering i henhold til Byggforskseriens anvisning Planlegging 312.130 *Parkeringsplasser og garasjeanlegg* (mars 2015).

Merk at anvisningen skiller mellom faste og tilfeldige brukere. Faste brukere er gjerne godt kjent i anlegget. Utformingen kan derfor være noe knappere en ved anlegg for tilfeldige brukere. Ved gjesteplasser som det er snakk om her, så er det naturlig at det er snakk om tilfeldige brukere. De normale anbefalingene legges da til grunn.

Anvisningen (pkt. 132), anbefaler at anlegg for besøks- og kundeparkering bør være romslige og tydelige når det gjelder adkomst, ramper, parkeringsareal, gangadkomst og gangforbindelser.




**Figur 6:** Tegning av utendørs parkeringsplasser utenfor BK2, Asker kommune

**Tabell 1** Anbefalte mål for parkering iht. Planlegging 312.130 (2015)

| Plass nr. | Anbefalt bredde m | Anbefalt Lengde m | Merknad |
|---|---|---|---|
| 1 | 3-4 | 5 | Endeparkering |
| 2 | 2,5 | 5 | |
| 3 | 2,5 | 5 | |
| 4 | 2,5 | 5 | |
| 5 | 3-4 | 5 | Endeparkering |
| 6 | 3-4 | 5 | Endeparkering |
| 7 | 2,5 | 5 | |
| 8 | 2,5 | 5 | |
| 9 | 3-4 | 5 | Endeparkering |



Manøvreringsfelt mellom parkeringsrekker bør ha 6,3 m bredde.

SINTEF har følgende vurdering av de utendørs parkeringsplassene etter befaringen:

- Alle plasser foran innkjøringen til BK2 ser ut til å være 2,5 m brede, også endeplassene. De fire endeplassene er altså langt smalere enn SINTEFs anbefalinger for gjesteplasser i Planlegging 312.130 (2015).
- Manøvreringsfeltet mellom parkeringsrekkene ser ut til å være for smal.
- Granittblokk på hjørnet er påkjørt mange ganger, noe som er et tegn på at manøvreringsfeltet ikke er stort nok og at endeplassene er for smale.
- De innerste parkeringsplassene er avhengig av å kunne åpne porten for å få manøvreringslomme. Det er ikke mulig for gjester.
- Parkeringsplassen utenfor garasjeporten har kun 2,0 m bredde når døra er åpen, det vil si at plassen er for trang.
- Parkeringsplassen på motsatt side kan bli «spist» av en kommende pakkeboks. Altså blir det én parkeringsplass mindre her, og parkert bil vil delvis blokkere døra.
- De to parkeringsplassene oppe i veien ved siden av parkeringsanlegget, er i realiteten kun én plass, da tilstøtende vei er vesentlig smalere enn hva som er nødvendig for å kjøre inn og ut av plasser med minimumsmål. Hellingen på parkeringsplassene er i tillegg så skrå at biler kan skli sidelengs.

Etter SINTEFs vurdering er de utendørs parkeringsplassene ikke romslige nok eller har tilstrekkelig parkeringsareal til at de oppfyller SINTEFs anbefalinger til besøks- og kundeparkering.

# 6 MANØVRERINGSFELT INNENDØRS PARKERINGSANLEGG

## 6.1 Observasjoner

### 6.1.1 Innledning

Det ble foretatt befaring og oppmåling av manøvreringsfeltet foran det semiautomatisk parkeringsanlegget i både BK1 og BK2. Manøvreringsfeltet er området i parkeringsanlegget som er nødvendig for å kunne manøvrere kjøretøy inn og ut av parkeringsplassene.

### 6.1.2 Observasjoner BK1 manøvreringsfelt

Bredden på manøvreringsfeltet ble målt til 7,65 m på venstre side av garasjeport når man kjører inn. Innkjøringen til det semiautomatiske parkeringsanlegget ble målt til 2,54 m bredde og 2,11 m høyde. På venstre side i innkjøringen er det en lomme målt til 0,72 m ved gitterporten inn til det semiautomatiske parkeringsanlegget. Endeveggen skrår, slik at denne lommen blir bredere jo lenger ut fra gitterporten man kommer. Se Figur 8.

På høyre side er det en lomme målt til 1,31 m. Også her skrår endeveggen slik at denne lommen blir bredere jo lenger ut fra gitterporten man kommer. Bredden på manøvreringsfelt ble her målt til 8,078 og 7,8 m. Ved endeveggen er det montert teknisk utstyr. I tillegg er det en sykkelparkering ved endeveggen som fyller opp lommen her.

### 6.1.3 Observasjoner BK2 manøvreringsfelt

Bredden på manøvreringsfeltet mellom yttervegg og innkjøring i semiautomatisk parkeringsanlegg ble målt til 6,90 og 6,91 m. På venstre side når man kjører inn i parkeringsanlegget, ble det målt en 0,4 m «lomme» fra åpning inn i parkeringsanlegg og vegg (akse IR vist på Figur 9, se også Foto 59). På høyre side når man kjører inn, ble det det målt 1,34 m «lomme» fra åpning inn i parkeringsanlegg og vegg (akse IH på Figur 9).

På venstre side er det plassert postbokser som gjør at lomme på 0,4 m ikke kan benyttes til å manøvrere biler inn på plass på enden. Tilsvarende for lommen på høyre side, der det er plassert teknisk utstyr (ulike el-styreskap) på vegg, med en gulfarget markør på gulvet som hindrer denne lommen fra å benyttes til å manøvrere biler inn på plass på enden. Se Foto 60.

På venstre side ble innkjøringen til det semiautomatiske parkeringsanlegget målt til bredde 2,5 m.

Under befaringen ble det foretatt en parkering med inn- og utkjøring i parkeringen på endeplassen (mot akse IR i Figur 9). Dette ble gjort med en mindre bil. Det ble tydelig at mangelen på snulommer på enden av manøvreringsfeltet gjorde det nødvendig med flere manøvere med rygging inn og ut for å få bilen ut og uten å kollidere med endevegg.

## 6.2 Krav/underlag

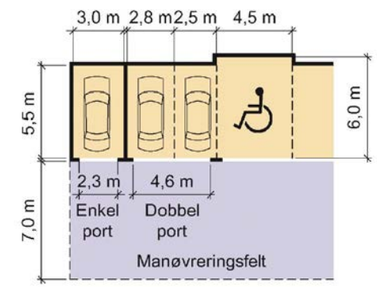
For å vurdere manøvreringsfeltene innendørs i parkeringsanlegget, legger vi til grunn Byggforskseriens anvisning 312.130 *Parkeringsplasser og garasjeanlegg* (2015), altså samme anvisning som for vurderingen av parkeringsplassene utendørs. Det har i de senere år vært mange rettsaker der parkeringsanvisningen legges til grunn for vurdering av funksjonalitet av parkeringsanlegg. Parkeringsplasser bør etter SINTEFs anbefalinger i 312.130 (2015) ivareta følgende, se også Figur 7:

- Bredde 2,5 m hvis ingen hindringer for åpning av dører
- Bredde 2,8 m hvis søyle, vegg eller andre hindringer på én side
- Bredde 3,0 m hvis søyle, vegg eller andre hindringer på begge sider
- Lengde 5,0 m for ordinære parkeringsplasser
- Bredde 4,5 m for handicapplasser (HC)
- Lengde 6,0 m for handicapplasser (HC)
- Manøvreringsfelt 6,3 m dersom det er parkeringsplasser på begge sider



- Manøvreringsfelt 7,0 m dersom det er parkeringsplasser på én side og hindring/vegg på den andre siden

I dette tilfellet er manøvreringsfeltet begrenset av yttervegg på én side, og nettingporter mot det semiautomatiske parkeringsanlegget på den andre siden. Vi anbefaler derfor at manøvreringsfelt minimum 7,0 meter legges til grunn for vurderingen her.

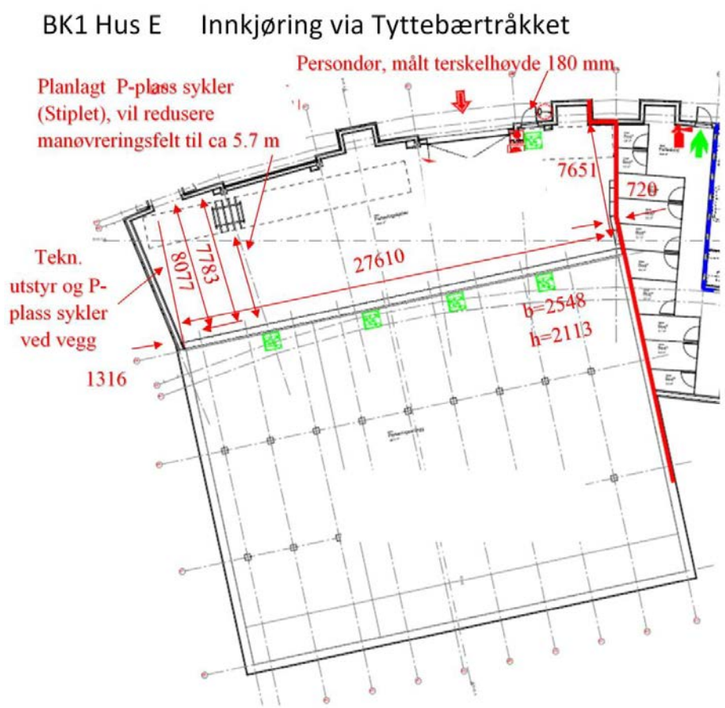



**Figur 7:** Fra anvisning 312.130 (2015). Anvisningen angir anbefalte lengder og bredder på parkeringsplasser og manøvreringsfelt som vist på figuren. I tilfeller der manøvreringsfelt støter mot vegg eller hindring på én side, er anbefalt lengde 7,0 m.

## 6.3 Vurdering av manøvreringsfelt

### 6.3.1 Vurdering BK1 manøvreringsfelt

Oppmålingen av manøvreringsfeltet i parkeringsanlegget (se figur 8 under) viser at bredden på manøvreringsfeltet varierer, men at den er 7,65 m på det smaleste. Dette er bredere enn anbefalingen i anvisning 312.130 (2015) på minst 7,0 m bredt manøvreringsfelt. Men den planlagte sykkelparkeringen vil ødelegge dette, se Figur 8. Planlagt sykkelparkering vil gi tilgjengelig manøvreringsbredde på 5,7 m, dette er under anbefalt grense. Manøvreringsfeltet vil dermed ikke følge SINTEFs anbefalinger i 312.130, og etter SINTEFs vurdering bryter dette også med kravet til funksjonalitet i TEK17, §12-1 (1) «Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon».

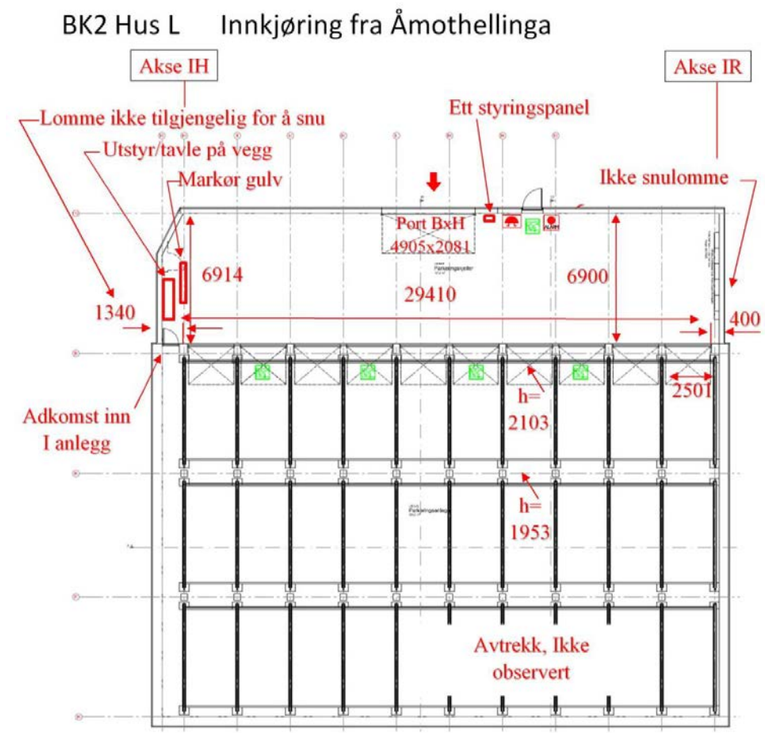



**Figur 8:** BK1 (Hus E), oppmåling 14.01.24



### 6.3.2 Vurdering BK2 manøvreringsfelt

Oppmålingen av manøvreringsfeltet i parkeringsanlegget (se figur 9 under) viser at bredden på manøvreringsfeltet er 6,90 m og 6,914 m. Dette er smalere enn SINTEFs anbefaling om minst 7,0 m bredt manøvreringsfelt i anvisning 312.130 (2015).

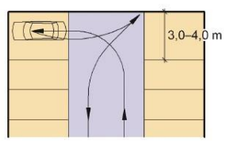
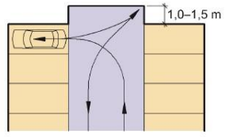
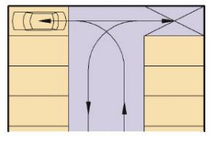



**Figur 9:** BK2 (Hus L), oppmåling 14.01.24

For de innerste plassene mot veggen på både venstre og høyre side, er det trangt å manøvrere inn på rampen i det semiautomatiske parkeringsanlegget. Anvisning 312.130 (2015) angir at man må etablere ekstra plass i slike tilfeller. Ved ende anbefales det å enten 1) gjøre parkeringsplassen bredere, 3–4 m, eller 2) etablere en snulomme på 1,0 –1,5 m. Ingen av disse løsningene er fulgt her.

De målte lommene (avstandene mellom åpning inn i parkeringsanlegg på hver side) er smalere enn oppgitt i anbefaling. Lommene benyttes til hhv. postbokser og teknisk utstyr, og kan derfor ikke benyttes til snulommer for manøvrering. Se Foto 59. Mangelen på snulommer gjør det vanskelig å manøvrere biler ut av endeplassene i parkeringsanlegget. Dette er ikke i henhold til anbefalinger i anvisning 312.130 (2015).

Anvisningen beskriver i punkt 54 spesielt manøvreringsfelt for de innerste plassene. Anvisningen sier at der rekken av parkeringsplasser går helt til enden av garasjen eller parkeringsområdet, må man beregne ekstra plass for manøvrering og for å unngå skader, se Figur 7 og Figur 10.

| | |
|---|---|
|  a | 1: Parkeringsplasser innerst gjøres bredere, dvs. fra 2,5 m til 3,0 – 4,0 m.<br><br>Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er ikke aktuell her da semiautomatisk parkeringsanlegg har en låst bredde på 2,5 m. |
|  b | 2: Det etableres en snulomme på 1,0 – 1,5 m innerst i manøvreringsfeltet.<br><br>Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er relevant i dette tilfellet. |
|  c | 3: Parkeringsplassen vis-a vis er ubenyttet til parkering og benyttes som en del av manøvreringsfelt.<br><br>Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er ikke aktuell her da manøvreringsfeltet støter mot yttervegg og har ikke parkeringsplasser vis-a vis. |

**Figur 10:** Fra anvisning 312.130 (2015). Alternative løsninger for å gi tilstrekkelig manøvreringsfelt for parkeringsplasser på enden.

### 6.3.3 Vurdering av sikkerhet og brukbarhet i BK1 og BK2

I både parkeringsanlegg BK1 og BK2 er det manglende frastillingsplass, det vil si at det ikke er tilrettelagt for sikker frastilling av barn, husdyr, bevegelseshemmede personer eller bager i manøvreringsfeltet.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på kravene i TEK17:

§12-1 (1) *Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon*.

§ 12-5: *Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall*.



Etter SINTEFs syn er kravene til brukbarhet og sikkerhet i TEK17 heller ikke ivaretatt når det kun er sjåføren som kan bli med inn i «parkeringsmaskinen» og det ikke er tilrettelagt for sikker plassering av passasjerer og gods.

I parkeringsanlegg BK2 kan sol-blending på ettermiddagen ved innkjøring føre til at sjåfører ikke ser noen ting når han/hun kjører inn i anlegget.

Elanlegget på endeveggen av manøvreringsfeltet er i BK2 uskjermet. Blant annet er det en jordingsskinne i barnehånd-høyde, noe som kan utgjøre en risiko. Dette er av SINTEF vurdert som et regelbrudd.

Portåpningen inn i anlegget er 2,45 – 2,50 m bred. Det er tilstrekkelig bredde, men krever at bilen står vinkelrett på porten når man kjører ut og inn, noe som kan være krevende fordi det ikke er manøvreringslommer i endene av manøvreringsfeltene.

# 7 SEMIAUTOMATISK PARKERINGSANLEGG

## 7.1 Observasjoner

### 7.1.1 Observasjoner BK1 og BK2 semiautomatisk parkeringsanlegg

Begge de semiautomatiske parkeringsanleggene har lik utforming og konstruksjon, og observasjonene er derfor samlet under ett kapittel. Forskjellene mellom BK1 og BK2 er antall parkeringsplasser. Hastigheten på begge anleggene er justert ned, ble det opplyst om fra en beboer ved befaring. Anlegget i BK1 virket å gå noe saktere enn anlegget i BK2 under befaring.

| SmartParking 3 ET BK1 | | SmartParking 3 ET BK2 | |
|---|---|---|---|
| Serienummer | 2302 | Serienummer | 2303 |
| Produksjonsår | 2023 | Produksjonsår | 2024 |
| Lastekapasitet | 2,8 t per p-plass | Lastekapasitet | 2,8 t per p-plass |
| Antall p-plasser | 75 stk. | Antall p-plasser | 85 stk. |

Anleggene er sperret av med gitterporter som åpnes via styrepanelet, og med alarmsignal ved åpning av port for varsling, se foto 11 og 12.

Se kapittel 2 for en beskrivelse av anleggets konstruksjon. Mellom bæringen og konstruksjonen i bygget er det montert demping i form av gummi mellom braketter og bolteforbindelser. Se foto 13 til 19. Det ble observert klaring på enkelt punkter i begge anleggene ved øvre nivå under befaringen 25.02.2025. Det ble målt opp til 1 mm glippe på 4 braketter. Glippen skyldes trolig deformasjon i gummien mellom bolteforbidelsen. Se foto 20 og 21.

Anlegget har 3 parkeringsrader innover som skilles mellom søylene i sjakten. Mellom radene er det montert en kjøreplattform som er boltet direkte i søylene. Her er det ikke observert noen demping mellom søyle og braketter. Se foto 22, 23 og 24.

Rad 1 til 9 (BK1, hus E) og rad 1 til 10 (BK2, Hus L) består av heisbare rammer med rød overflatebehandling som beveges opp og ned mellom den bærende rammen til anlegget i grått. Se foto 25, 26, 27 og 28. Hver ramme løftes via to hydraulikksylindere og kjededrift i 4 løftepunkter. Hver rad har et hydraulikkaggregat som forsyner hydraulikksylinderen til heisene, disse er navngitt A, B og C.

Hydraulikksylinderen har påmontert reduksjonsventiler for hastighet og en ikke-kompensert motvekts ventil på begge sider. Denne ventilen skal sikre et jevnt og stabilt løft for plattformen og funger også som en sikring ved svikt i hydraulikkforsyningen.

På hjørnet av heiserammen ble det observert at det er blitt fjernet noe materiale. Dette tyder på at det er problemer med passering som har skapt kontakt mellom rammene. Se foto 29 og 30.

Det ble ikke observert noen anretning for oppsamling av hydraulikkolje ved aggregat eller føring av slanger/rør og sylinder. Forurensinger fra anlegget vil derfor renne ned i grunnen under bygget ved lekkasjer. Se foto 31.

På de røde rammene er det kjøreplattformer som biler parkeres på, røde rammer med aluminiumplater og drenering. Disse plattformene har et spor på undersiden som gjør at de kan forskyves sideveis inn på en nærliggende ramme for å få tilgang til plattformer nedover i sjakten. Se Foto 32.



Dreneringen av vann og smuss fra biler på plattformen ledes fra kjøreplattformen i aluminium, og ned i rammen under. I forkant av rammen på undersiden er det en aluminiums renne som skal fange opp vann fra dreneringshull i rammen. Dette ledes så ned på neste plattform via en slange, før dette renner ut i bunn av sjakten. Det ble observert relativt små hull for drenering i den røde rammen som på sikt vil kunne testes fra smuss og vann fra biler. Det ble observert tette hull i dreneringen, og dette fører til vann trolig drypper ned på biler og plattformer under. Se foto 33 til 36.

Heiserammen har låsebolter som skal skyves ut sideveis for å sette fra seg plattformer i bæringen til anlegget. Dette for å kunne flytte rundt på de enkelte plattformene og for sikring ved påkjøring av biler. Låsebolter skyves på plass av en elektrisk aktuator på 300 N, og det er en vippebryter som skal gi signal om bolten er i posisjon. Se foto 37.

Da en aktuator skal skyve to låsebolter med diameter på ca. 40 mm på plass, tilsier dette rett i overkant av 15 kg kraft per låsebolt. Dette kan framstå underdimensjonert, da låseboltene skal hindre en ramme fra å falle ned. Man er avhengig av at disse boltene kan bevege seg fritt til enhver tid, det er ingen kapsling som hindrer smuss og støv fra anlegget i å falle ned på låsebolter, noe som på sikt vil kunne hindre bolter fra å bevege seg fritt. Se foto 38 og 39.

Posisjonen for heiserammen kontrolleres via en avstandsmåler som registrere høyden på plattformen i det ene hjørnet. Avstandsmåleren skal kun gi signal om avstanden heisen skal bevege seg for å komme til riktig posisjon for henstilling eller parkering av biler. Se foto 40.

På nedre plattform i hvert segment med heiser er det montert en «inclinometer» (vibrasjonsmåler/ temperaturføler). Denne fanger opp vibrasjoner ved bevegelser (x,z,y retninger) og varsler om vibrasjoner for maskinen, og er ment som et prediktivt system for vedlikehold og kontroll av funksjoner. Se foto 41.

I øvre nivå av anlegget ved innkjøringen er det montert en horisontal bjelke i bæringen, denne forflytter rammer sideveis via en elmotor på øvre plattform. Se foto 42. Her ble det observert varierende klaring mellom enkelt plattformer og skinne/horisontal bjelke. Minste klaring ble målt til 1 mm mellom ramme og skinne. Se foto 43, 44. Her vil det kunne oppstå sperringer ved forflytning sideveis av en plattform, som kan resultere i skader og økt slitasje på systemet. Dette vil også kunne forplante både vibrasjoner og lyd fra anlegget.

Det ble observert deformasjon av skinnene ved skjøten rundt bolteforbindelsen. Foto 45 til 48 viser mellom 1,5 til 2 mm bredere skinne i dette området, og sett fra siden er det en forsenking lokalt ved forbindelsen.

Dette er den samme forbindelsen som sviktet etter befaringen 14.01.2025, jamfør foto 49 fra beboer.

Sideveis forflytning kontrolleres via to sensorer som registrerer riktig plassering av plattform, se foto 50.

Disse sensorene er utsatte ved at man kan være uheldig og komme borti braketten, noe som kan føre til feilsignaler (endepunktet kan flyttes).

Når en ramme/plattform løftes opp til øvre nivå for innkjøring av en bil, vil rammen/plattformen henge i løftepunktene med låsebolten under som sikring. Når en bil manøvrer over plattformer og de forskjellige radene, vil det naturligvis bli noe bevegelse i plattformen, mellom skinne og de røde rammene. Kontakt mellom ramme og skinne overfører lyd og vibrasjoner til bæringen av anlegget. I selve løftepunket i rammen er det montert en hard gummikloss for å hindre at løftepunket treffer den bærende rammen i grå. Dersom en plattform med vekt på forflytter seg, vil det overføres lyd og vibrasjoner til bæringen av anlegget. Et typisk scenario her vil være en bilfører som rygger ut fra innerste rad; her vil det oppstå behov for å bremse mellom søyler, eller å endre plasseringen av bilen for å passere ut – noe som resulterer i at hele plattformen vil kunne svinge inn i skinne eller bæringen ved løftepunktet.

*Uthenting av bil*

Under befaringen ble det også hentet ut biler fra det semiautomatiske anlegget. Tiden ble tatt fra bruker tastet inn på display til bil ble kjørt ut av gitterport i det semiautomatiske parkeringsanlegget.

For en bil som stod inne i anlegget, ble det målt en uthentingstid på 4 minutter og 15 sekunder. En annen uthenting av bil som sto gunstig parkert rett innenfor gitterport tok et drøyt minutt.

## 7.2 Krav til semiautomatisk parkeringsanlegg

For å vurdere selve det semiautomatiske parkeringsanlegget, legger vi til grunn kravene i maskinforskriften. Også byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav som er relevante for vurderingen av selve parkeringsanlegget.

De generelle kravene i maskinforskriften vedlegg I innebærer at produsenten skal:

- konstruere og bygge nye maskiner på en slik måte at de kan brukes trygt
- kartlegge forhold som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet når maskinen er i bruk, for eksempel fare for å bli innestengt eller klemt, fare for støy, elektrisk støt, støv, vibrasjon osv.
- vurdere risikoen for at farene oppstår
- sørge for at maskinen er konstruert slik at risikoen blir eliminert
- sørge for å utarbeide nødvendig dokumentasjon (teknisk dokumentasjon, bruksanvisning, samsvarserklæring, CE-merking osv.)

Maskinforskriften er harmonisert med flere standarder som er relevante for maskiner.

NS-EN ISO 12100 angir hovedprinsipper, inkludert risikovurdering og risikoreduksjon for automatiske parkeringsanlegg. Typiske risiko er knyttet til:

- klemfare
- av- og påkjøring
- skade på kjøretøy
- skli-/snublefare
- universell utforming
- overbelastning
- fare for innestenging (eksterne brukere, barn, husdyr osv.)
- behov for opplæring før bruk

NS-EN 14010 gir detaljerte sikkerhets- og EMC-krav til utforming, produksjon, oppføring og igangkjøringsfase for automatiske parkeringsanlegg. Standarden forutsetter blant annet at

- montering, igangkjøring og testing blir utført av passende trente (kvalifiserte) personer
- det bare er bilførere som er opplært, som betjener utstyret / systemet. Å lese en bruksanvisning anses ikke som opplæring.

Maskinforskriftens vedlegg 1, pkt. 1.2.1 Styresystemers sikkerhet og pålitelighet, krever at styresystemer skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. Fremfor alt skal systemene være konstruert og bygd slik at:

- de kan tåle de forutsatte driftspåkjenninger og ytre påvirkninger
- feil i styresystemets komponenter eller programvare ikke fører til at det oppstår farlige situasjoner
- feil i styresystemets logikk ikke fører til farlige situasjoner



- menneskelig feilhandling som med rimelighet kan forutses under bruken, ikke fører til farlige situasjoner

Det skal særlig tas hensyn til følgende forhold:

- maskinen skal ikke kunne starte på en uventet måte
- maskinens driftsinnstillinger skal ikke kunne endre seg på en ukontrollert måte, hvis en slik endring kan føre til farlige situasjoner
- stansing av maskinen skal ikke kunne hindres når stoppsignal allerede er gitt
- bevegelige maskindeler eller arbeidsemner som er festet til maskinen, skal ikke kunne falle ned eller bli slynget ut
- automatisk eller manuell stansing av bevegelige deler, uansett hvilke det gjelder, skal ikke hindres
- verneinnretningene skal til enhver tid fungere eller utløse et stoppsignal
- de sikkerhetsrelaterte delene av styresystemet skal fungere på en sammenhengende måte for sammenkoblede maskiner eller delvis ferdigstilte maskiner

Ved bruk av trådløs betjeningsinnretning skal automatisk stopp utløses når korrekte styresignal ikke mottas, innbefattet bortfall av signaloverføring.

## 7.3 Vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg

### 7.3.1 Brukervennlighet, funksjonalitet og lydstøy

*Lang ventetid og funksjonalitet*

Hele anlegget er involvert når en plattform skal hentes. Det fører til lange ventetider for å parkere eller hente ut bil. Ventetiden varierer etter hvor mye som må flyttes på for å få inn eller ut den aktuelle bilen, og kan variere mellom ca. ett og fem minutter. Typisk ventetid er oppgitt til tre til fire minutter.

Ventetiden fører til mye kødannelse på boligveiene – veier som i hovedsak har ett kjørefelt. Den tiden det tar å hente biler ut av «parkeringsmaskinen» kommer i tillegg til tiden det tar å manøvrere seg inn og ut av portene nærmest endeveggene på grunn av manglende manøvreringslommer, som påpekt i kapittel 6.

Lange ventetider grunnet redusert hastighet og størrelsen på anlegget slår dårlig ut når flere skal benytte anlegget samtidig. Dette forsterkes da det samme vei inn og ut av anlegget. Om mulig burde det være delt opp i flere soner for å bedre tilgangen på biler parkert i anlegget.

Fri høyde er 1,97 m der hvor plattformen har overliggende bjelke. I mange tilfeller betyr det at biler ikke kan ha skiboks på taket.

*Hyppige driftsstans*

Oppdragsgiver har beskrevet et gjentakende problem med hyppige stans i anlegget. Dette kan også sees i loggen fra anlegget fra november, som viser 2–3 stopp om dagen i gjennomsnitt. Gjentagende feil er blant annet at tilt-alarmen for plattformen og låsebolter ikke går i posisjon. SINTEF mener at det viser at maskinen ikke opprettholder funksjonen som er tiltenkt for maskinen, og at den derfor ikke oppfyller krav i TEK17:

§ 10-1: «Konstruksjoner i byggverk skal motstå de påkjenninger de kan forventes å bli utsatt for.»

§ 10-2: «Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstilt»

De hyppige driftsstansene gjør også, etter SINTEFs syn, at anlegget ikke oppfyller kravene i maskinforskriften. Her fra maskinforskriften Vedlegg I:

1.2.1. *Styresystemers sikkerhet og pålitelighet*

Styresystemer skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. Fremfor alt skal systemene være konstruert og bygd slik at:

- de kan tåle de forutsatte driftspåkjenninger og ytre påvirkninger,
- feil i styresystemets komponenter eller programvare ikke fører til at det oppstår farlige situasjoner,
- feil i styresystemets logikk ikke fører til farlige situasjoner,
- menneskelig feilhandling som med rimelighet kan forutses under bruken, ikke fører til farlige situasjoner.

Det skal særlig tas hensyn til følgende forhold:

- maskinens driftsinnstillinger skal ikke kunne endre seg på en ukontrollert måte, hvis en slik endring kan føre til farlige situasjoner,
- automatisk eller manuell stansing av bevegelige deler, uansett hvilke det gjelder, skal ikke hindres,
- verneinnretningene skal til enhver tid fungere eller utløse et stoppsignal,
- de sikkerhetsrelaterte delene av styresystemet skal fungere på en sammenhengende måte for sammenkoblede maskiner eller delvis ferdigstilte maskiner.

1.3.1. *Risiko ved tap av stabilitet*

Maskiner, inkludert komponenter og utstyr, skal være tilstrekkelig stabile slik at de ikke velter, faller eller slik at det ikke oppstår ukontrollerte bevegelser under transport, montering, demontering eller enhver annen handling som maskiner utsettes for.

1.3.2. *Risiko ved brudd under drift*

Forskjellige seksjoner av maskiner og forbindelsene mellom dem skal tåle de påkjenningene de blir utsatt for under bruk.

Materialene som blir brukt, skal være tilstrekkelig holdbare for det arbeidsmiljøet produsenten eller dennes representant har forutsatt at maskiner skal brukes i, særlig når det gjelder forhold som tretthet, aldring, korrosjon og slitasje.

I bruksanvisningen skal produsenten opplyse om hvor ofte og på hvilken måte maskiner skal etterses og vedlikeholdes av sikkerhetsmessige grunner. Produsenten skal eventuelt gi informasjon om hvilke deler som blir nedslitt, og kriterier for utskifting.

*Manglende lademulighet for elbil*

Det er lademulighet for elbil bare i plan 1 og 3, ikke i plan 2. TEK17 § 8-8 stiller krav om tilrettelegging for lading på alle parkeringsplasser. Manglende lademulighet i plan 2 anser SINTEF som brudd på kravet i TEK17.



*Demping og lydstøy*

Gummi mellom bolter krever ekstra ettersyn: på sikt komprimeres gummi og forbindelser kan løsne. Høyere friksjon krever mere moment i denne type forbindelser. Det er usikkert om demping mellom bolter og mutter vil bidra med særlig stor effekt for støy/vibrasjoner. (En slik demping vil også overføre vibrasjoner da gummi komprimeres ved tiltrekningsmoment i forbindelsen og vil opptre relativt stivt).

Da plattformene henger i kjede ved påkjøring, vil det alltid bli noe bevegelse som overfører lyd/vibrasjoner.

Se også vurderingen av lydoverføring i kapittel 8.

### 7.3.2 Sikkerhet

Det ble ikke registrert spalter i gulvet som overstiger 5 cm, dvs. det er ikke fare for å sette fast foten i noen av spaltene.

*Brudd og plattformer som velter*

Brudd i bolter og kjede, som utgjør festepunktet i rammen, tyder på feil i anlegget. Årsaken til feilen er ikke kjent og kan være sammensatt. Hvis brudd skyldes overbelastning, tyder det på at funksjoner som skal hindre dette ikke virker som tiltenkt. Hvis det er sperringer som medfører for store belastninger, burde det være et signal som stopper videre drift.

Oppdragsgiver har vist til tilfeller hvor plattformer og ramme tipper ved feil i låsing eller ved brudd i bolt/kjede, jamfør figur 5 (bilde mottatt før befaring). Dette vil kunne medføre stor skade på eiendeler og konstruksjon med alvorlig følger.

I maskinforskriften Vedlegg I, kapittel 1.3, beskrives krav til vernetiltak mot mekanisk fare:

1.3.1. *Risiko ved tap av stabilitet*
1.3.2. *Risiko ved brudd under drift*
4.1.2.1. Manglende stabilitet

En maskin skal konstrueres og bygges slik at den tilfredsstiller kravet til stabilitet i nr. 1.3.1, både når maskinen er i bruk og når den er ute av bruk, under alle faser av transport, montering og demontering, ved forutsigbar komponentsvikt, samt under de tester som gjennomføres i samsvar med bruksanvisningen. Produsenten eller dennes representant skal bruke relevante kontrollmetoder for å sikre dette.

4.1.2.3. Mekanisk styrke

Maskiner, løfteredskaper, og utskiftbare deler skal tåle de påkjenningene de blir utsatt for, enten de er i bruk eller ikke.

Dette gjelder:

- ved alle de installasjons- og driftsvilkår produsenten har forutsatt
- ved alle aktuelle bruksbetingelser
- under hensyn til atmosfæriske forhold
- for de påkjenninger som er påført av mennesker.

Maskiner, løfteredskap skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår svikt som følge av materialtretthet eller slitasje ved den bruken de er bestemt for.

Materialene som brukes, skal velges på grunnlag av det arbeidsmiljøet produsenten har forutsatt, særlig når det gjelder forhold som korrosjon, slitasje, støt, kaldskjørhet og aldring. Maskiner og

løfteredskap skal være konstruert og bygd for å tåle overbelastning uten å få varige deformasjoner eller skader under statiske prøvinger.

SINTEF mener at tilfeller med plattformer som velter er et brudd på maskinforskriften, da det skal gjøres vurderinger rundt risikoen ved feil.

*Brann*

Det er montert røde sylindre i himlingen og på søylene nede i sjakten. Disse skal redusere oksygeninnholdet i lufta ved en brann. SINTEF antar at slukkeeffekten er avhengig av at utgangsdøra og spesielt kjøreporten er lukket, slik at det ikke er luftveksling med omgivelsene i nevneverdig grad. Det vil derfor være nødvendig at beboerne er godt kjent med evakueringsrutiner i tilfelle utløsning. Et redusert oksygeninnhold i romlufta kan også være livstruende for personer som er i rommet, noe som ytterligere krever god kjennskap til evakueringsrutiner. SINTEF er tvilende til om innretningen vil ha effekt ved en batteribrann.

SINTEF stiller spørsmål ved om innretningen med røde sylindre overholder kravet til brannsikkerhet i TEK17, kapittel 11:

§ 11-1 (1): *Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold*.

*Oppsamling av lekkasje*

Det er ingen innretning for oppsamling av hydraulikkolje ved lekkasje. Tvert imot er det fri avrenning til pukk/undergrunn. Etter SINTEFs syn er dette et brudd på krav i TEK17, kapittel 9:

§ 9-7 (1): *For tiltak i eksisterende byggverk skal det foretas kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall etter avfallsforskriften. Det samme gjelder andre bygningsfraksjoner som avfallsforskriften stiller krav om å fjerne*.

Maskinforskriften vedlegg I stiller krav til vern mot skade på liv og helse ved konstruksjon og bygging av maskiner. Her fra maskinforskriftens vedlegg I:

Pkt. 1.1.3 *Materialer og produkter*: *De materialene som blir brukt til å bygge maskiner, eller som blir brukt i produktene som maskinen fremstiller eller bruker, skal ikke sette personers sikkerhet eller helse i fare*.

Særlig ved bruk av væsker og gasser, skal maskiner være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår risiko ved påfylling, bruk, oppsamling eller tømming av væsker og gasser som maskinen bruker.»

SINTEF mener at det semiautomatiske parkeringsanlegget bryter med maskinforskriften vedlegg I da det ikke er oppsamling av eventuelle lekkasjer fra rør/slanger og aggregat. Ved eventuelle lekkasjer vil væske renne ned i grunnen i sjakten. (SINTEF observerte tegn til bruk av absorbent i sjakt ved tidligere arbeid).



*Frastillingsplass*

Det er krav om at kun sjåføren skal følge med bilen inn i «parkeringsmaskinen». Det er ingen tilrettelegging for sikker frastilling av barn, bikkje, bestemor eller bager i manøvreringsfeltet. Se også pkt. 6.3.3. Dette utgjør en stor sikkerhetsrisiko.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på krav i TEK17, kapittel 12:

§ 12-5: *Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall*.

*Teknisk*

Det er ingen avtrekk av $CO^2$-holdig luft i bunnen av parkeringsgruben. $CO^2$ er tyngre enn luft og vil samle seg i udrenerte nedsenkninger. Stor $CO^2$-konsentrasjon kan medføre kvelning og død.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på krav i TEK17, kapittel 13 Inneklima og helse:

§ 13-3 (3): *Rom med forurensende aktiviteter og prosesser skal ha tilstrekkelig avtrekk til at det opprettholdes tilfredsstillende luftkvalitet*.

# 8 BYGGTEKNISK KONSTRUKSJON

## 8.1 Observasjoner

Som beskrevet under pkt. 2 «Konstruksjon», er bærekonstruksjonen i parkeringskjellerne utført med vegger og søyler i betong. Dekke og dragere over parkeringskjeller er i plasstøpt betong.

Snittegningene fra Asker kommune (se pkt. 2.2) viser at det er et relativt tykt isolasjonssjikt mellom betongdekket over parkeringskjeller og leilighetsbygg over.

Maskinkonstruksjonen i det semiautomatiske parkeringsanlegget er boltet direkte til søyler og vegger i betong.

Fukt og vanndammer er ofte et problem i parkeringsanlegg. Her ser det ut som det kanskje er lagt drensasfalt i manøvreringsfeltet. Drensasfalt er avhengig av vedlikeholdsrutiner for å opprettholde sin funksjon over tid.

## 8.2 Krav til lyd og vibrasjoner

TEK 17 punkt 13 stiller krav til lydforhold og vibrasjoner i bygninger.

I veiledning til TEK17 står det at krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter luftlyd, trinnlyd og strukturlyd, romakustiske forhold, inkludert taleforståelse, støy fra bygningstekniske installasjoner, støy fra utendørs lydkilder. Når det gjelder vibrasjonsforhold (3) står det bla. at aktuelle vibrasjonskilder blant annet kan være veitrafikk, skinnegående trafikk, flytrafikk og industri, samt vibrasjoner fra aktiviteter og bygningstekniske installasjoner i bygninger.

## 8.3 Vurdering av byggteknisk konstruksjon og lydoverføring

Byggtekniske konstruksjoner i betong regnes som solide og velkjente løsninger når det gjelder både bæreevne, bestandighet og brannsikkerhet. Men betongkonstruksjoner kan gi utfordringer knyttet til lyd og lydoverføringer i konstruksjonen som det må tas hensyn til.

Utfordringer med lyd gjelder spesielt flanketransmisjon. Flanketransmisjon kan forklares som lydoverføringen som skjer via tilstøtende konstruksjoner. Flanketransmisjon kan påvirke både luftlydisolasjon og trinnlydnivå i en bygning.

Dette fenomenet er godt kjent fra betongbygg. I typiske boligblokker i betong bygget på 60- og 70-tallet, var det ikke uvanlig med lydproblemer fra trapperom. Det kunne da være lyder fra ytterdør som ble lukket, og trinnlyd i trapp som forplantet seg i betongveggene og videre til dekker. Erfaringer fra denne typen konstruksjon er at disse lydene forplanter seg via konstruksjonen gjennom flere etasjer, og kan være hørbare i store deler av bygget.

I Heggedal Terrasse er maskinkonstruksjonen i det semiautomatiske parkeringsanlegget boltet direkte til søyler og vegger i betong. Lyd fra driften av det semiautomatiske parkeringsanlegget forplanter seg derfor inn i søyler og vegger og videre til plasstøpte dragere og dekke over, og videre oppover i bygget. Parkeringsplattformene i det semiautomatiske parkeringsanlegget blir relativt tunge når det står en bil parkert på dem, og dette vil naturlig gi markante mekaniske lyder når parkeringsanlegget er i drift. Det er tydelig at mekaniske deler gnisser mot hverandre når anlegget er i drift, se Foto 29 og Foto 30.

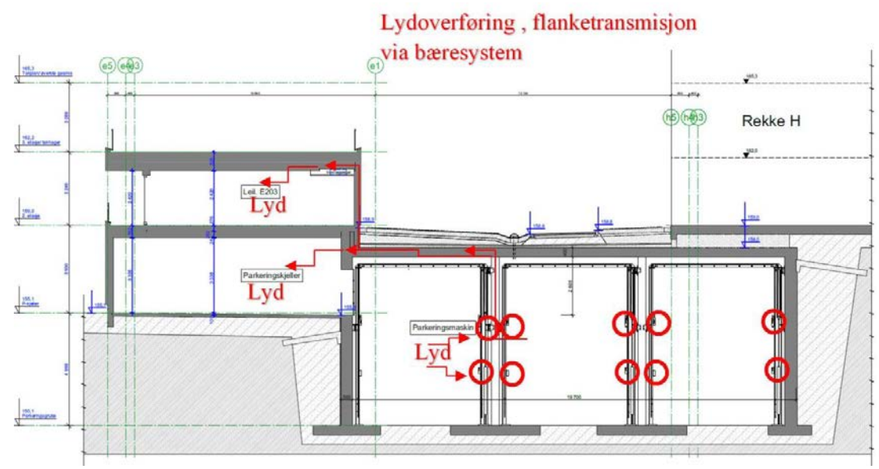
Løsningen med et mekanisk parkeringsanlegg med mange plasser som er festet direkte inn i en bærende konstruksjon, vil nødvendigvis gi utfordringer med lydoverføringer og flanketransmisjon av lyd i



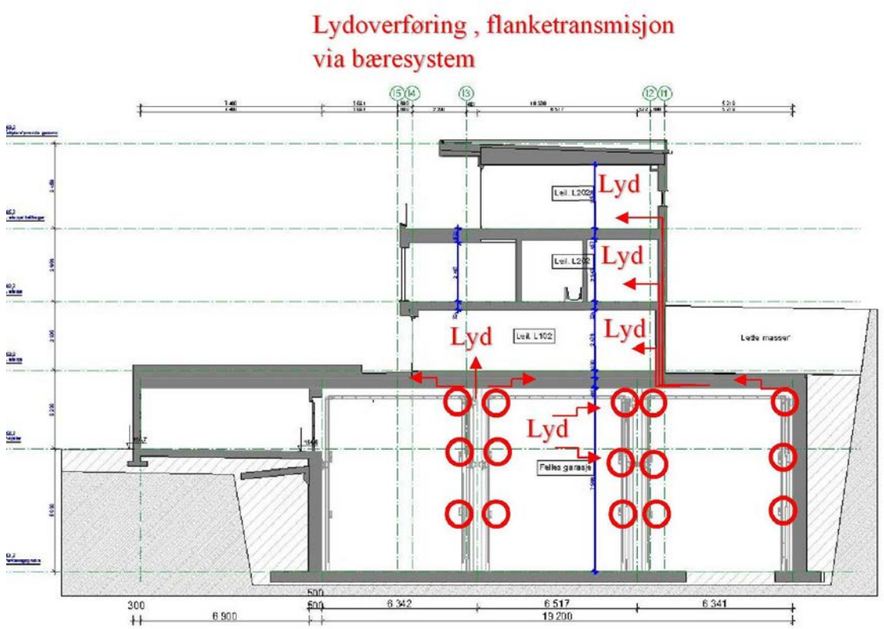
konstruksjonene, se Figur 11. Lydoverføingene fra parkeringsanlegget til bærekonstruksjonene vil skje hver gang anlegget er i drift.

SINTEF sin vurdering er at selve bærekonstruksjonen som ble observert under befaring er god, men at det er uheldig at det semiautomatiske parkeringsanlegget er i direkte mekanisk forbindelse med bæresystemet. Den direkte forbindelsen gir overføringer av både vibrasjoner og lyd, og skaper flanketransmisjon fra det semiautomatiske parkeringsanlegget til bygningskonstruksjonene. Det vil være utfordrende å redusere støy fra anlegget. For mye demping mellom anlegg vil kunne gå på bekostning av stabiliteten til anlegget.

Se også kapittel 9 for en vurdering av støyforhold på bakgrunn av lydmålinger i bygningen.




**Figur 11:** Prinsipp for flanketransmisjon av lyd, parkeringsanlegg BK1 (Hus E)**.** Dette er et utsnitt fra figur 1 (e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf, lastet ned fra Asker kommune).




**Figur 12:** Prinsipp for flanketransmisjon av lyd i parkeringsanlegg BK2 (Hus L), snitt C. Dette er et utsnitt fra figur 3 (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf, lastet ned fra Asker kommune)



# 9 STØYFORHOLD

## 9.1 Grenseverdier og retningslinjer

### 9.1.1 Generelt

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til lydforhold i bygninger:

> § 13-6 (1): *Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.*

Lydklasse C i NS 8175:2012 angir grenseverdier for støy fra tekniske installasjoner på 30 dB for A-veid tidsmidlet lydnivå, $L_{p,A,t}$, og 32 dB for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$. Det er gitt to grenseverdier for å skille mellom kontinuerlig støy og variabel støy. Ved å angi grenseverdi for maksimalt støynivå, ivaretas også situasjoner der støynivået stort sett, men ikke alltid, er under grenseverdien.

Videre er det i pkt. 4.4 i NS 8175 skrevet følgende:

> *Målte A-veide lydtrykknivåer korrigeres ved å legge til 5 dB før de sammenlignes med grenseverdiene i tilfelle støyen inneholder hørbare rentoner eller har impulskarakter. Se NS-ISO 1996-2 for bestemmelse av rentoner og NS-ISO 1996-1 for impulskarakter.*

### 9.1.2 Impulslyd

NS-ISO 1996-1 angir ingen objektiv definisjon på lyd med impulskarakter, men bruker slamring med bildør, utendørs ballspill og kirkeklokker som eksempel på «regular impulsive sound source». En mer objektiv definisjon av impulslyd er imidlertid gitt i Nordtest-metode NT ACOU 112. Metoden sier at impulslyd er tilstedeværende dersom en har en plutselig stigning i lydnivå på mer enn 10 dB/sekund. I tillegg skal nivåforskjellen mellom bunn og topp av impulsen vurderes, og hvis stigningen er 10 dB/s og nivåforskjellen > 10 dB, er impulsen så fremtredende at lydnivået skal korrigeres. Er stigningen større enn 10 dB/s, kreves lavere nivåforskjell (f.eks. > 3,6 dB ved 20 dB/s). Metoden er ikke henvist til i NS 8175, men kan med fordel brukes som et supplement til NS-ISO 1996-1.

### 9.1.3 Rentonestøy

NS-ISO 1996-2 angir en teknisk metode og en forenklet metode for bestemmelse av rentoner. SINTEF anser den forenklede metoden som tilstrekkelig til vurdering av en støykildes rentonekarakteristikk. Den forenklede metoden beskrives slik:

> *For a prominent discrete tone to be identified as present, the time-average sound pressure level in the one-third-octave band of interest is required to exceed the time-average sound pressure levels of both adjacent one-third-octave bands by some constant level difference.*
>
> *The constant level difference may vary with frequency. Possible choices for the level differences are:*
>
> *15 dB in low-frequency one-third-octave bands (25 Hz to 125 Hz), 8 dB in middle-frequency bands*
>
> *(160 Hz to 400 Hz) and 5 dB in high-frequency bands (500 Hz to 10 000 Hz).*

### 9.1.4 Antall hendelser

Det er ingenting i NS 8175:2012 som tilsier at grenseverdi for maksimalt støynivå kan anses som overholdt dersom grenseverdien kun overskrides sporadisk. Multiconsult trekker en parallell til Regjeringens retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, hvor det spesifiseres et minimum på ti (overskridende) hendelser per natt for at grenseverdien skal gjøres gjeldende. Grenseverdi for maksimalt støynivå i soverom fra utendørs kilder er også nedfelt i tabell 4 i NS 8175:2012, hvor det i tillegg står følgende:

*Grenseverdien for A-veid tidsmidlet og maksimalt lydnivå i tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten, ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.*

Ettersom det ikke er gitt noen tilsvarende beskrivelse av grenseverdiene i standardens tabell 3, som angir grenseverdier for lydnivå fra tekniske installasjoner, er SINTEFs tolkning at grenseverdiene i tabell 3 i NS 8175:2012 er gjeldende ved én overskridende hendelse.

## 9.2 Vurderinger

### 9.2.1 Vurdering av måleresultater

Det er gjennomført lydmålinger over en rekke datoer og i ulike boenheter. SINTEF har fått tilsendt disse lydmålingene, og vurderingen her baserer seg altså på tilsendte lydmålinger og ikke befaring. Måleresultatene er sammenfattet i Tabell 2.

**Tabell 2: Målt $L_{p,AF,max}$**

| Adresse | Dato | Utført av | $L_{p,AF,max}$ |
|---|---|---|---|
| Åmothellinga 6 | 24.05.2024 | M. Sc. Karl Henrik Ejdfors | 47 dB |
| Blåbærskogen 13 | 25.05.2024 | M. Sc. Karl Henrik Ejdfors | 48 dB |
| Blåbærskogen 9 | 09.07.2024 | Multiconsult | 36 dB |
| Blåbærskogen 13 | 09.07.2024 | Multiconsult | 44 dB |
| Åmothellinga 4 | 09.07.2024 | Multiconsult | 41 dB |
| Blåbærskogen 9 | 22.08.2024 | Multiconsult | 34 dB |
| Blåbærskogen 13 | 22.08.2024 | Multiconsult | 51 dB |
| Åmothellinga 4 | 22.08.2024 | Multiconsult | > 32 dB[1] |
| Åmothellinga 6 | 22.08.2024 | Multiconsult | > 32 dB[1] |
| Blåbærskogen 5 | 11.09.2024 | Multiconsult | 40 dB |
| Blåbærskogen 13 | 06.01.2025 | M. Sc. Karl Henrik Ejdfors | 48 dB |

[1] Eksakt maksimalnivå fremkommer ikke av målerapporten. Det er oppgitt et maksimalt lydnivå på 40 dB, men det er ikke tydelig hvilken av de to leilighetene det gjelder.

Alle de tre målerapportene viser overskridelser av grenseverdien for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$, i samtlige måleobjekter. I enkelte leiligheter er det mindre overskridelser, mens det i andre er svært store overskridelser.

Det er ingenting i NS 8175:2012 som tilsier at grenseverdi for maksimalt støynivå kan anses som overholdt dersom grenseverdien kun overskrides sporadisk. Legger man likevel et slikt prinsipp til grunn, viser målerapportene etter SINTEFs syn uansett ikke sporadiske overskridelser. Det kommer frem av Multiconsults rapport at ulike deler av en tilkallingssekvens gir ulik støykarakteristikk, og at to påfølgende sekvenser kan gi ulikt støybilde i samme leilighet. I enkelte leiligheter er det gjort målinger av hele tilkallingssekvenser hvor grenseverdien ikke overskrides, men samlet viser måleresultatene konsistente overskridelser.



### 9.2.2 Vurdering av impulslyd og rentoner

Man finner ulike variasjoner av ordet «impuls» tolv steder i Multiconsults rapport. Det fremstår derfor tydelig at Multiconsult i henhold til NS-ISO 1996-1 vurderer det slik at støyen fra garasjeanlegget er innenfor definisjonen av impulslyd. Basert på en visuell vurdering av målekurvene, er dette en vurdering SINTEF støtter. Legges det 5 dB til måleresultatene, slik NS 8175:2012 sier, vil et langt større antall hendelser i løpet av en tilkallingssekvens overskride grenseverdien. Også de måleseriene fra Blåbærskogen 5 datert 11.09.2024 som ikke viser overskridelser, vil da ha en rekke hendelser som overskrider grenseverdien.

I rapportene fremkommer det også at rentonestøy utgjør et problem, noe som ytterligere underbygger at det er riktig å korrigere måleresultatene med +5 dB.

### 9.2.3 Vurdering av helsekonsekvenser

Multiconsult skriver i sin rapport at «normalt skal det være helsemessig akseptabelt å oppfylle kravene til klasse C i Teknisk Forskrift». Dette er riktig, men forutsetter at klasse C er oppfylt, noe som ikke er tilfelle i Heggedal Terrasse. Lydklasse C skal tilsvare «tilfredsstillende lydforhold for en stor andel berørte personer», eller 70–80 % av befolkningen. NS 8175 har også en lydklasse D, som skal tilsvare «lydforhold der en stor andel av berørte personer kan forvente å bli forstyrret av lyd og støy». Legger man til grunn at «en stor andel» betyr omtrent det samme i begge disse lydklassene vil 70–80 % av befolkningen oppleve å bli forstyrret dersom klasse D, men ikke klasse C, er oppfylt.

Grenseverdien for $L_{p,AF,max}$ i lydklasse D er 37 dB, 5 dB høyere enn i lydklasse C. Flertallet av leilighetene i tabell 1 oppfyller altså heller ikke lydklasse D, og for mange av leilighetene er det snakk om store overskridelser. Den seneste målingen, gjennomført i Blåbærskogen 13 den 6. januar 2025, viser en overskridelse av lydklasse C og D på henholdsvis 16 og 11 dB, og dette er uten korreksjon for impulslyd og/eller rentonestøy. Med en slik korreksjon er overskridelsene på henholdsvis 21 og 16 dB.

I henhold til Byggdetaljer 421.421, oppleves en økning i lydnivå på 8–10 dB som en dobling av lydnivået. En økning på 16–20 dB vil med det oppleves som en firedobling av lydnivået. Altså vil en overskridelse på 16 dB eller mer, slik det ved tre anledninger er målt i Blåbærskogen 13, oppleves som fire ganger høyere enn tillatt lydnivå.

## 9.3 Oppsummering

I samtlige boenheter hvor det er gjort lydmålinger er det registrert én eller flere hendelser som overskrider grenseverdien for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$ i NS 8175:2012 på 32 dB. Det høyeste registrerte maksimalnivået er 51 dB, altså 19 dB høyere enn grenseverdien.

Støyen fra parkeringsanlegget fortoner seg som impulslyd, og det er også hendelser med rentonestøy. I henhold til NS 8175:2012 skal måleresultatene derfor korrigeres med et tillegg på +5 dB før de sammenlignes med grenseverdien. Med denne korreksjonen kommer langt flere hendelser over grenseverdien på 32 dB, i tillegg til at høyeste maksimalnivå korrigeres til 56 dB, 24 dB over grenseverdien.

Etter SINTEFs syn er det ingen tvil om at disse overskridelsene utgjør et vesentlig avvik fra lydklasse C i NS 8175:2012, og dermed også fra TEK17.

# 10 OPPSUMMERING

## 10.1 Generelt

SINTEF sitt mandat var å vurdere to semiautomatiske parkeringsanlegg i Heggedal Terrasse garasjesameie og avklare hvorvidt garasjeanleggene er bygget i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggeteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydstøy og sikkerhet. SINTEF skulle i tillegg vurdere bredden på gjesteplassene utenfor anlegg BK2.

SINTEF har vurdert parkeringsanleggene på bakgrunn av befaringer samt tilsendt dokumentasjon og beskrivelser, inkludert tilsendte lydmålinger utført av Multiconsult.

SINTEF har vurdert anleggene til å ikke være i henhold til regelverk. Parkeringsanleggene bryter med krav i byggteknisk forskrift (TEK17), maskinforskriften og Statens vegvesen sin Vegnormal N100. Deler av anleggene er heller ikke i henhold til SINTEFs anbefalinger i Byggforskserien, blant annet anvisning 312.130.

Under oppsummerer vi vurderingene for hvert tema.

## 10.2 Adkomst og utendørs gjesteparkering

Adkomst til parkeringsanleggene er ikke i henhold til regelverket. Adkomstveier utendørs er for smale.

SINTEFs syn er at adkomstveiene til BK1 og BK2 er underdimensjonert og ikke funksjonell, og at utformingen av adkomstveiene bryter med Vegvesenets vegnormal N100.

Persondør inn til parkeringsanlegg BK1 har 18 cm høy terskel, noe som strider mot kravet i TEK17 som er maks 25 mm. Persondør inn til parkeringsanlegg BK2 er delvis blokkert av tilstøtende parkeringsplass og har utfordringer med til enhver tid å kunne åpnes grunnet liten klaring mot bakken.

Etter SINTEFs vurdering er de utendørs parkeringsplassene utenfor BK2 ikke romslige nok eller har tilstrekkelig parkeringsareal til at de oppfyller SINTEFs anbefalinger til besøks- og kundeparkering.

## 10.3 Manøvreringsfelt

Innendørs i parkeringsanleggene er manøvreringsfeltene for smale. Etter SINTEFs vurdering er dette brudd på kravene til funksjonalitet i TEK17, som er angitt i §12-1 (1) og §12-5. Størrelsen på manøvreringsfeltene oppfyller heller ikke anbefalte mål i anvisning 312.130.

## 10.4 Semiautomatisk parkeringsanlegg

Tidsforbruket med å hente ut biler fra de semiautomatiske parkeringsanleggene er ikke akseptabel etter SINTEFs vurdering. Det er i denne type boligsameier sannsynlig at mange beboere henter ut sine biler omtrent samtidig, og det er da nødvendig at anlegget fungerer mer kontinuerlig uten lang ventetid mellom hver bil eller ventetid som skyldes nedetid for maskinene. Lang ventetid vil føre tiluakseptabel kødannelse både ut og inn av anlegget i aktive perioder i døgnet, og i sum fører dette til at parkeringsanlegget er svært lite brukervennlig.

SINTEF anser hyppige driftsavbrudd, slik sameiet har dokumentert, som en svikt i og underdimensjonering av maskinens «konstruksjon». Parkeringsanleggene har ikke forventet funksjonalitet i henhold til TEK17 og maskinforskriften.



## 10.5 Sikkerhet

SINTEF anser klare brudd på sikkerheten til anlegget på bakgrunn av flere observasjoner som ble gjort under befaring:

- Brannsikkerhet og brannslokking: SINTEF stiller spørsmål ved om innretningen med røde sylindre overholder kravet til brannsikkerhet i TEK17 11- 1 (1).
- Frastillingsplass: Manglende frastillingsplass i manøvreringsfeltet utgjør en stor sikkerhetsrisiko og er etter SINTEFs vurdering brudd på krav i TEK17 § 12-5.
- Forurensing og gassdannelser: Det er ingen avtrekk av $CO_2$-holdig luft i bunnen av parkeringsgruben. Etter SINTEFs vurdering er dette brudd på krav i TEK17 13-3.
- Farlig avfall (hydraulikkolje): Det er ingen innretning for oppsamling av hydraulikkolje ved lekkasje. Tvert imot er det fri avrenning til pukk/undergrunn. Etter SINTEFs syn er dette et brudd på krav i TEK17 § 9-7 og maskinforskriften 1.1.3 *Materialer og produkter*.
- Sammenbrudd av det semiautomatiske parkeringsanlegget: SINTEF mener at tilfeller med plattformer som velter, brudd i skinner, løfteredskap som svikter og gjentagende stopp er et brudd på maskinforskriftens krav i vedlegg I, kapittel 1.3 og 4.1, da det skal gjøres vurderinger rundt risikoen ved feil.

## 10.6 Byggteknisk konstruksjon og lydoverføring

Byggtekniske konstruksjoner i betong er solide når det gjelder både bæreevne, bestandighet og brannsikkerhet, men betongkonstruksjoner medfører utfordringer knyttet til lydoverføringer som det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til.

SINTEF sin vurdering er at selve bærekonstruksjonen i bygningene er god, men det fører til uakseptabel støy at det semiautomatiske parkeringsanlegget er i direkte mekanisk forbindelse med bæresystemet.

Løsningen er svært uheldig fordi den gir problemer med flanketransmisjon av lyd.

## 10.7 Støyforhold

Lydmålinger utført av Multiconsult viser at det i samtlige boenheter er registrert lydnivåer som overskrider grenseverdiene for maks tillatte lydnivåer i boliger.

Etter SINTEFs syn er det ingen tvil om at disse overskridelsene utgjør et vesentlig avvik fra lydklasse C i NS 8175:2012, og at lydnivået dermed også bryter med kravet til lydforhold i TEK17 § 13-6.

# 11 REFERANSER OG LITTERATUR


**Forskrifter:**

[1.1] *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning*. DIBK. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17?_t_q=TEK%2017

[1.2] Forskrift om maskiner*(Maskinforskriften).* Lovdata. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-05-20-544

**Standarder:**

[2.1] NS 8175:2012 – Eurokode: Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper

**Byggforskserien:**

[3.1] Byggdetaljer *312.130 – Parkeringsplasser og garasjeanlegg*. Byggforskserien Planlegging- mars 2015

**Annen aktuell litteratur:**

[4.1] Kirkhus A: *Bilene våre blir større, men parkeringsplassene er like små*. Artikkel. 2022. https://www.sintef.no/siste-nytt/2022/bilene-vare-blir-storre-men-parkeringsplassene-er-like-sma/

**Annet:**
Mottatt dokumentasjon fra Sameiet. Se 3.1.




# 12 BILDER

## 12.1 Bilder uteområdet adkomst

**Foto 1:** Nedkjøring til BK1, Hus E til høyre

**Foto 2:** Persondør inn til parkeringsanlegg BK1. 18 cm høy terskel

**Foto 3:** P-plasser ovenfor BK2. Her er det ikke plass til 2 biler, vei for smal

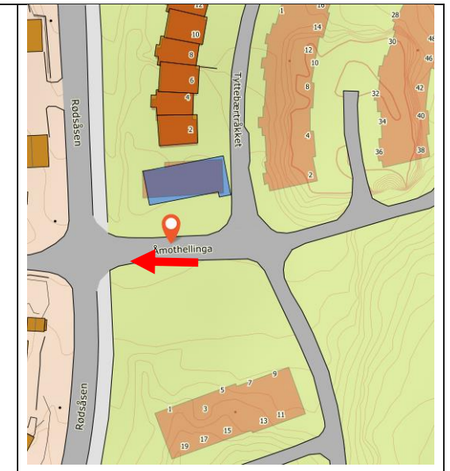



**Foto 4:** Uteområdet Åmothellinga

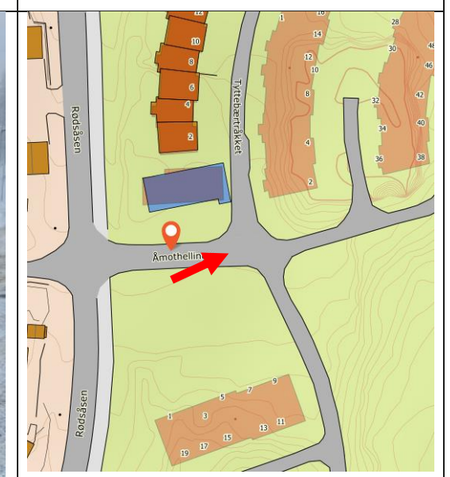



**Foto 5:** Uteområdet Åmothellinga

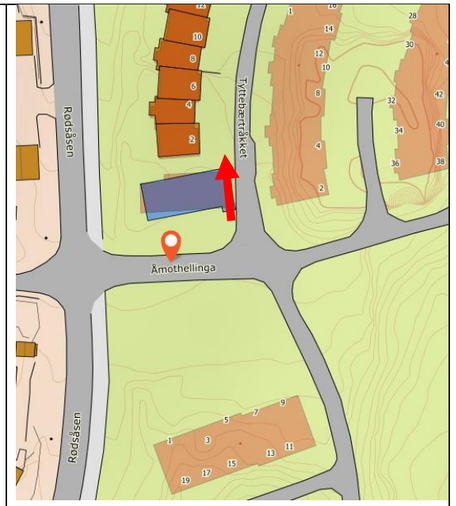



**Foto 6:** Uteområdet Tyttebærtråkket

**Foto 7:** Uteområdet Tyttebærtråkket

**Foto 8:** Uteområdet Tyttebærtråkket, innkjøring garasje BK1, Hus L.

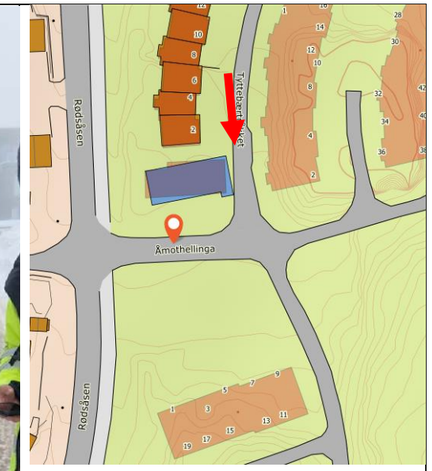



**Foto 9:** Tyttebærtråkket, Hus E BK1 til venstre

**Foto 10:** Måling av helling

## 12.2 Bilder BK1 og BK2

**Foto 11:** Gitterport foran BK1

**Foto 12:** Styrepanel p-anlegg

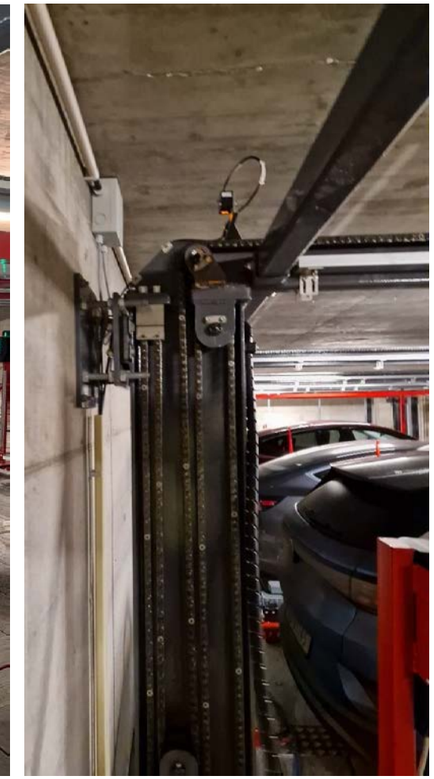


**Foto 13:** Bærende ramme i grå farge, øvre nivå

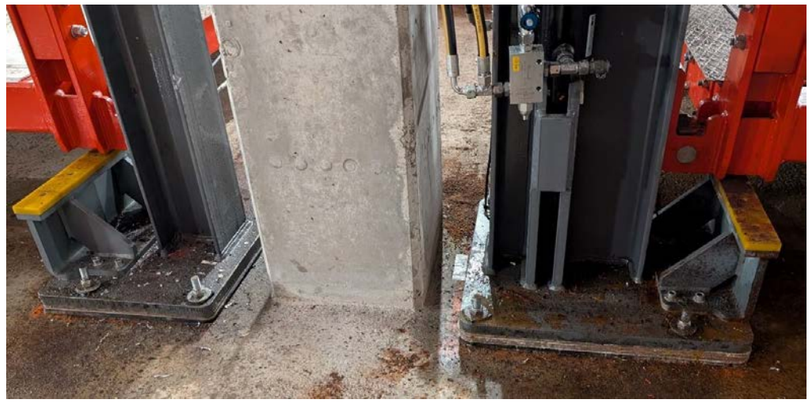


**Foto 14:** Bærende ramme i grått feste til gulv i sjakt med demping

**Foto 15:** Demping mellom plate og bolteforbindelse



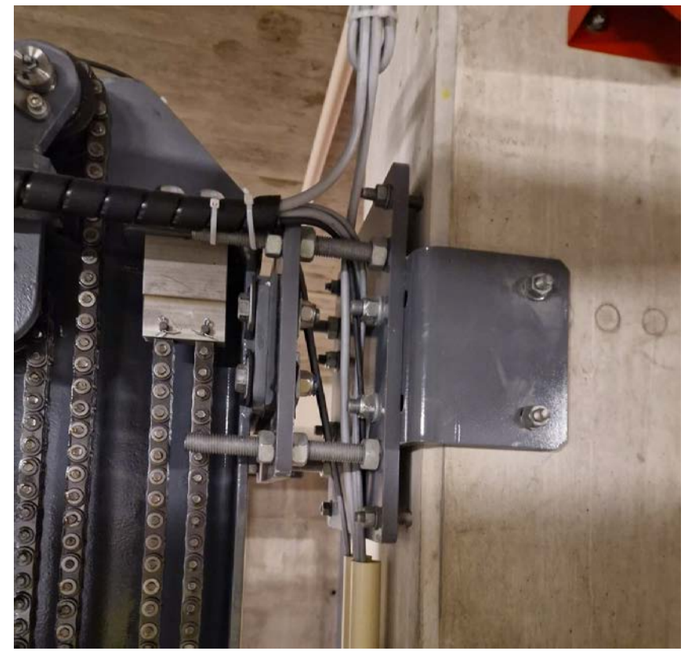


**Foto 16:** Bolteforbindelse mellom anlegg og søyle, øvre nivå

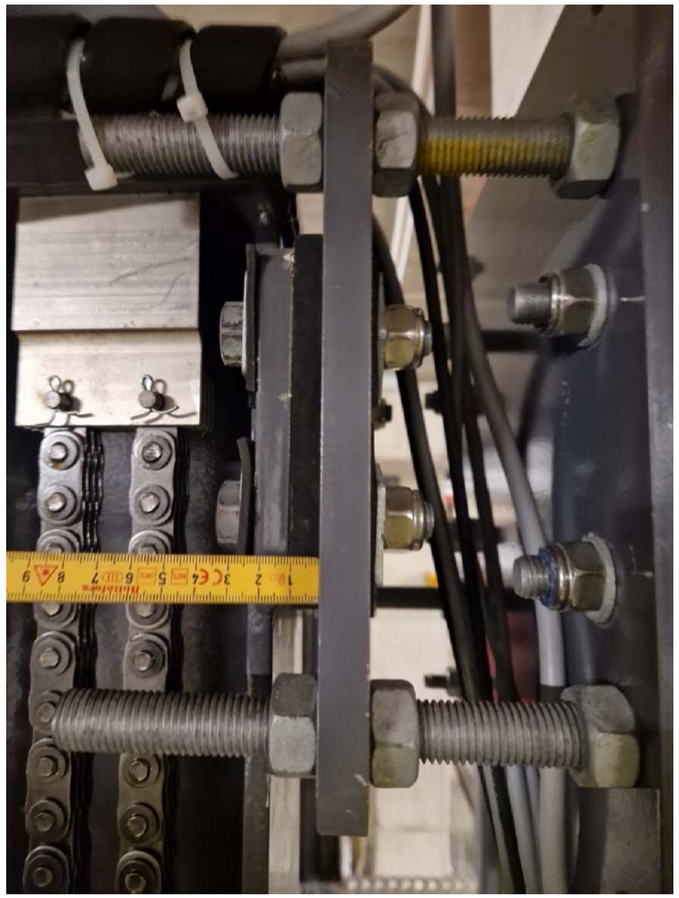


**Foto 17:** Demping mellom brakket ca. 10 mm, og bolteforbindelse ca. 3-4mm

**Foto 18:** Klaring mellom braketter (1mm), BK1 vegg

**Foto 19:** Komprimert gummi i forbindelse, BK1

**Foto 20:** Klaring mellom braketter søyle, BK2

**Foto 21:** Klaring mellom braketter søyle, BK2



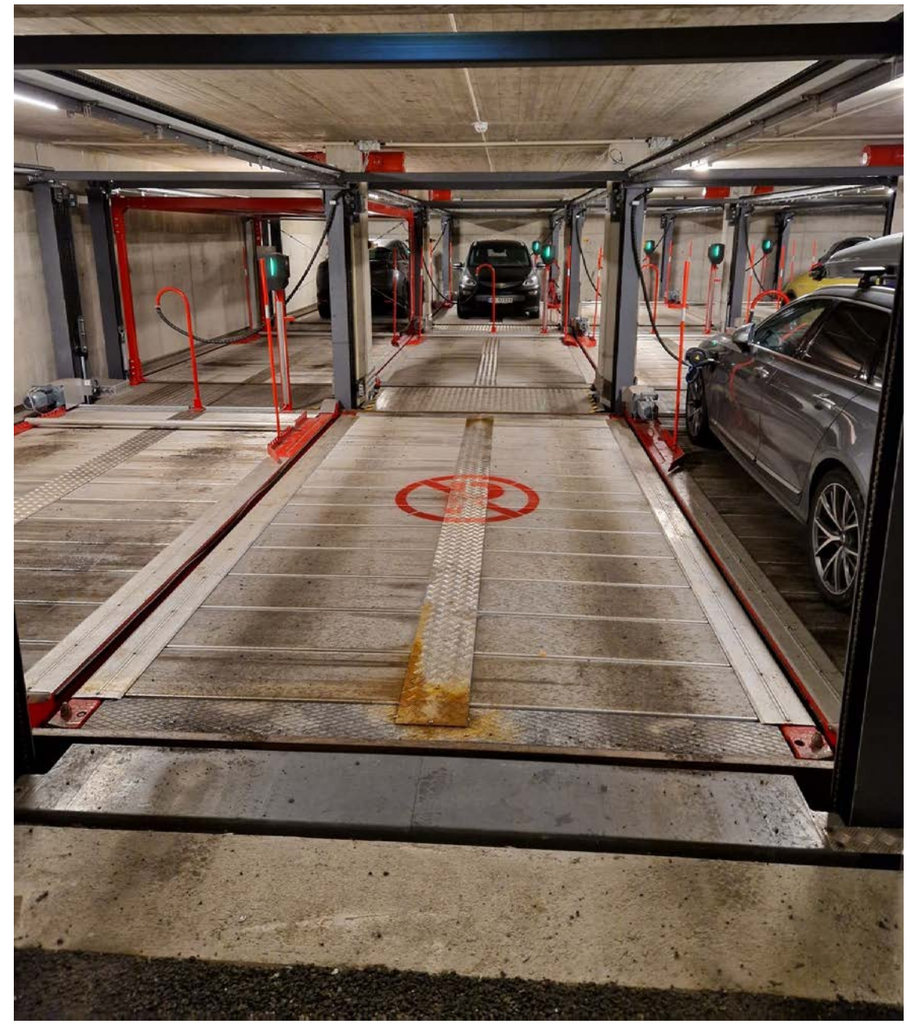


**Foto 22:** BK1 rad A, B og C med plattform mellom raden montert til søyle

**Foto 23:** Kjøreplattform øvre nivå mellom rad A og B boltet til søyle

**Foto 24:** Kjøreplattform øvre nivå mellom rad A og B, boltet til søyle sett fra undersiden

**Foto 25:** Rød ramme som heises ned

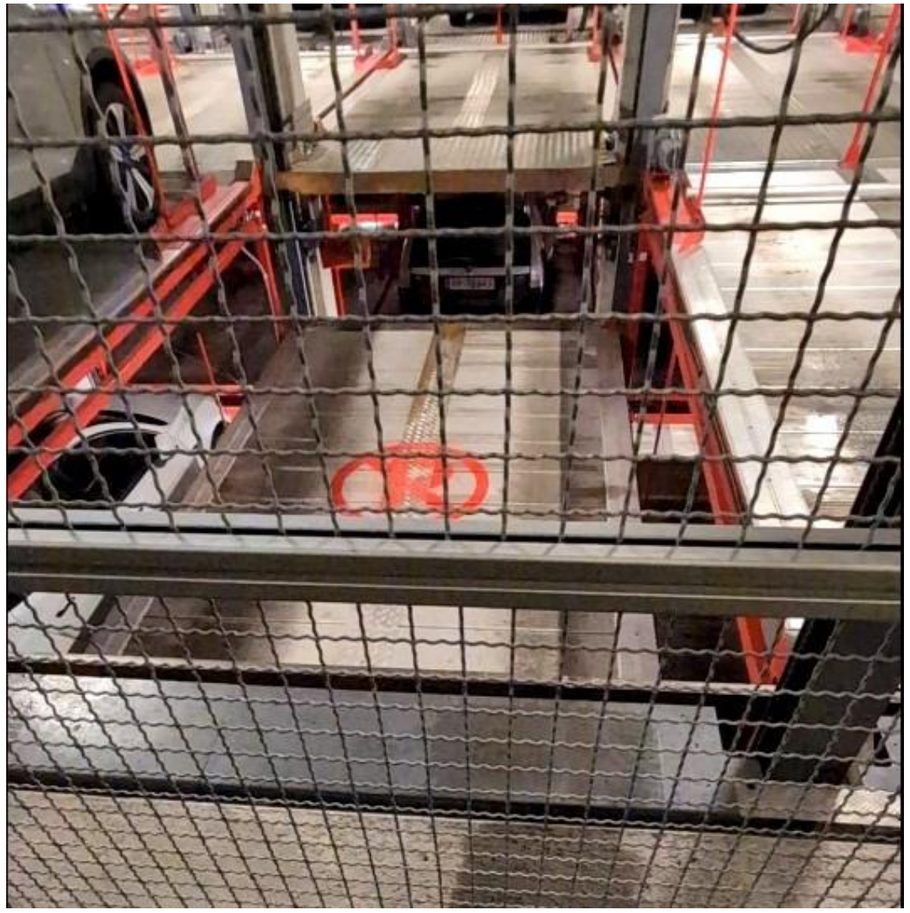


**Foto 26:** Rød ramme på vei opp

**Foto 27** Festepunkt med justering til rød ramme

**Foto 28:** Festepunkt med justering til rød ramme

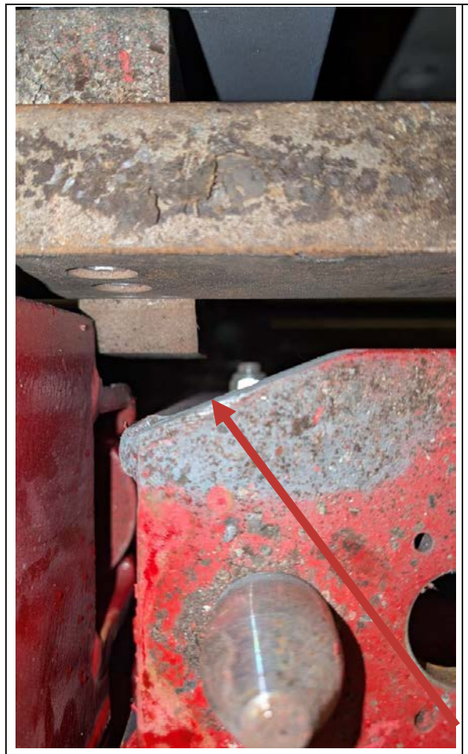


**Foto 29:** Avkappet hjørner på rødramme, trolig pga. konflikt med festepunkt til skinne

**Foto 30:** Avkappet hjørne

**Foto 31:** Hydraulikk-aggregatet, ingen dryppekar

**Foto 32:** Kjøreplattform øvre nivå, BK2

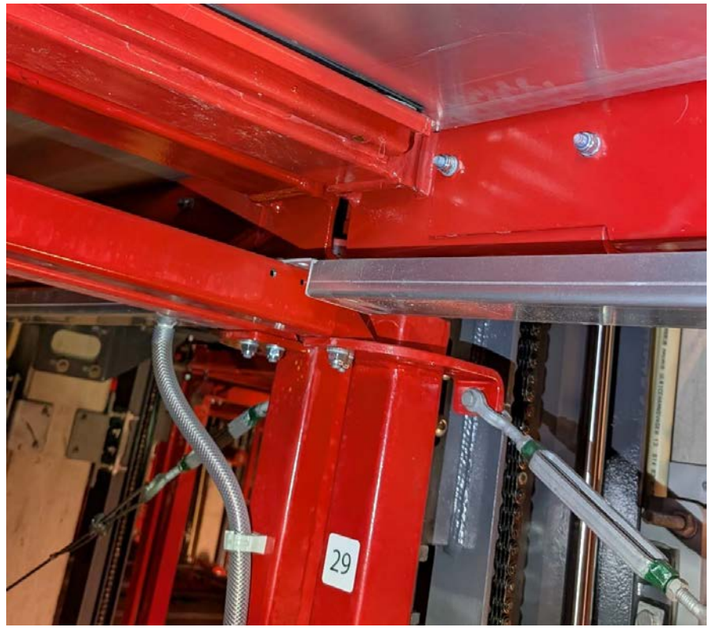



**Foto 33:** Undersiden av plattform BK2 med renne og slange for drenering

**Foto 34:** Hull for drenering over renne i plattformen



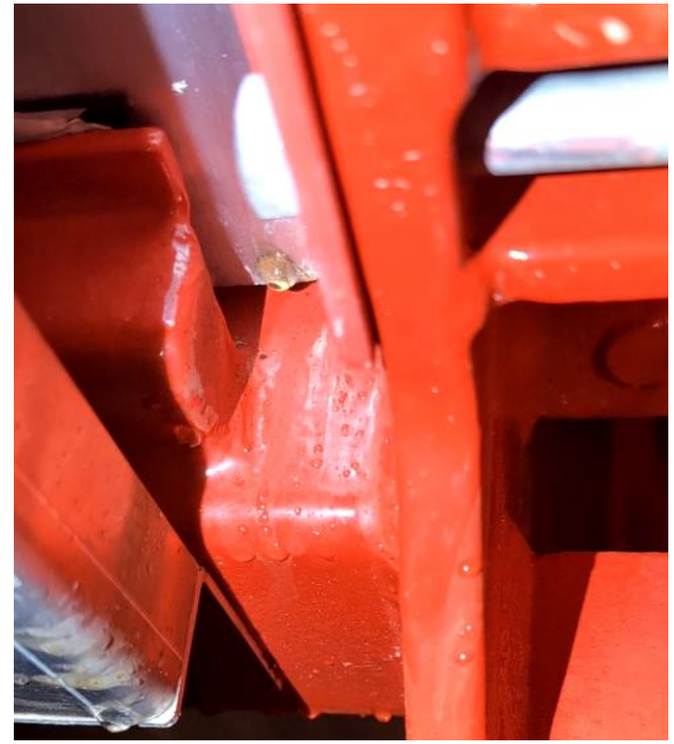


**Foto 35:** Tett drenering: vann drypper forbi renne og ned på plattform (utklipp fra videoklipp), BK2

**Foto: 36** Merker fra jernoksid og vann fra drenering på plattform

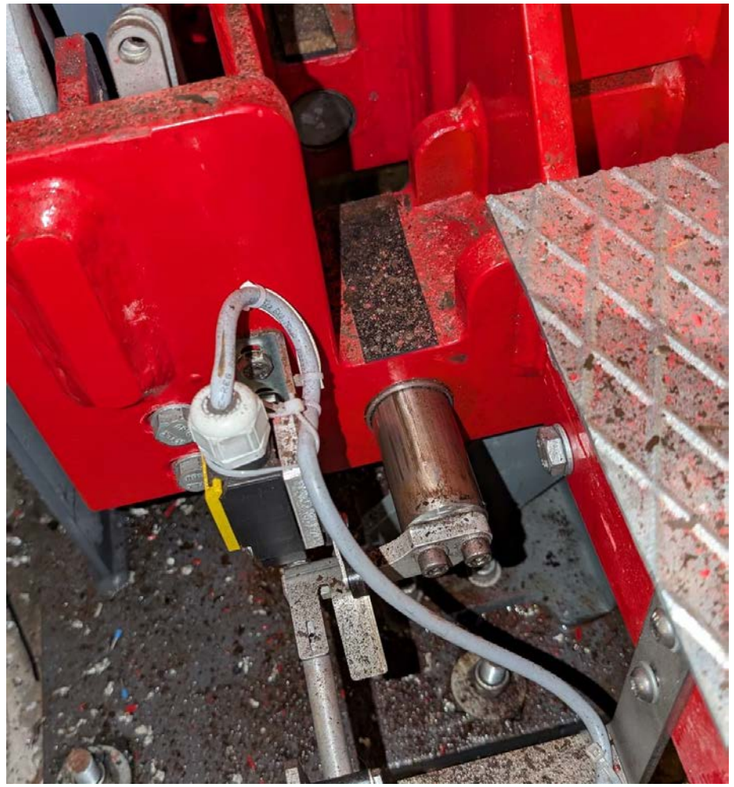


**Foto 37:** Låsebolt for sikring og henstilling av plattformer i bæring på 4 punkter

**Foto 38:** Elektrisk aktuator for låsebolter 300N/2



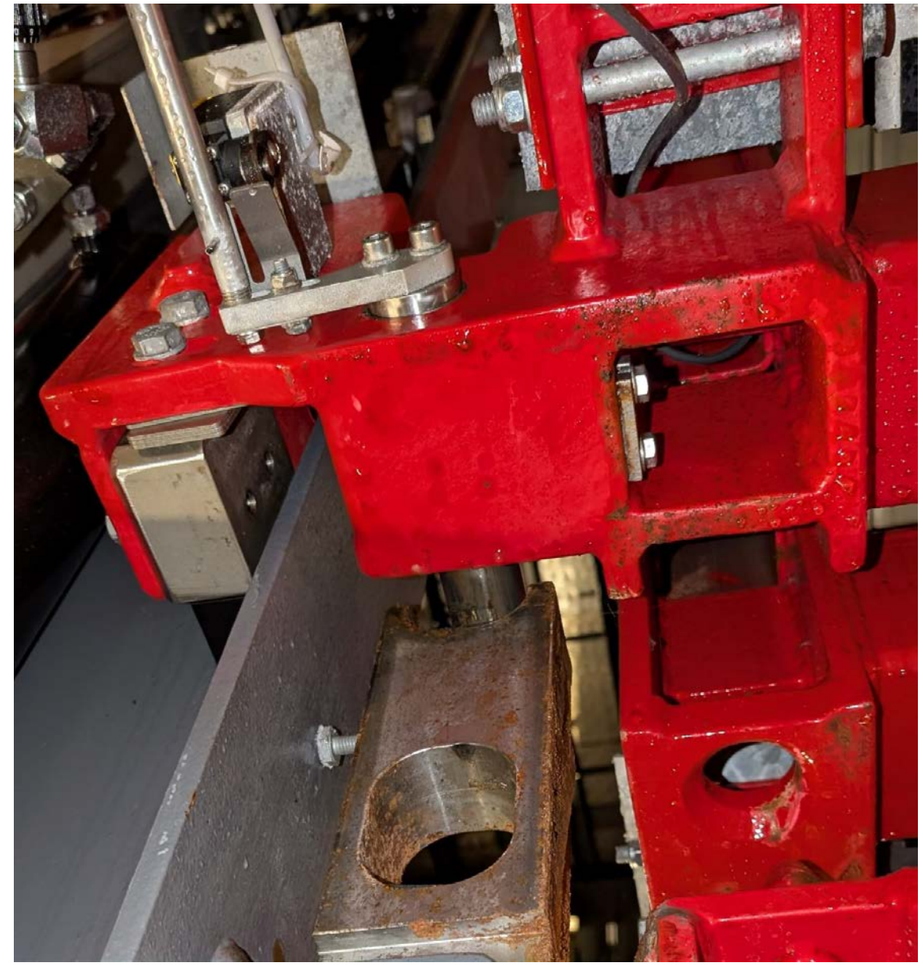


**Foto 39:** Aktivert sikring sett fra undersiden

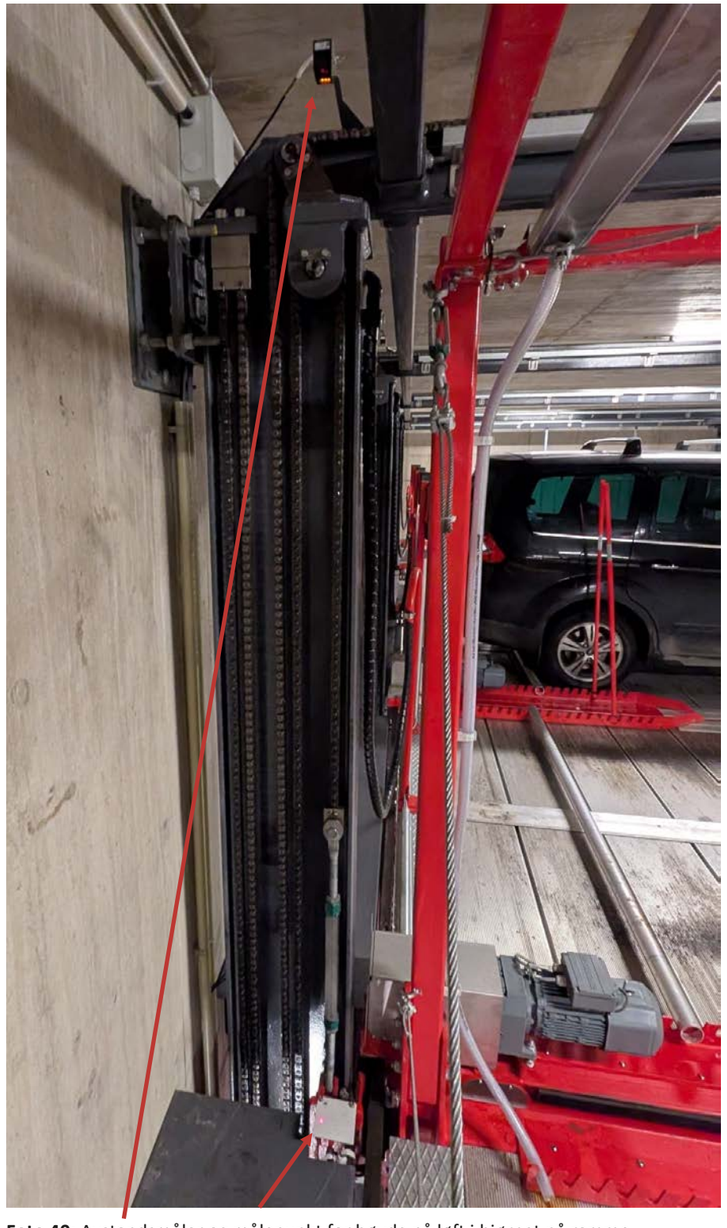


**Foto 40:** Avstandsmåler og målepunkt for høyde på løft i hjørnet på ramme

**Foto 41:** Vibrasjons-/temperaturmåler på plattform lokalisert ved aktuator for låsebolter

**Foto 42:** Skinne/bjelke horisontal forflytning, øvre nivå

**Foto 43:** Liten klaring mellom plattform og skinne

**Foto 44:** God klaring mellom plattform og skinne

**Foto 45:** Horisontal skinne med skjøt BK1

**Foto 46:** Lokal deformasjon over bolte hull til skinne

**Foto 47:** Bredere skinne ved lokal deformasjon rundt bolteforbindelse til skinne

**Foto 48**

**Foto 49:** Brudd i forbindelse til skinne (bilde fra beboer)

**Foto 50:** Endepunkt sensor for plattform øvre nivå

**Foto 51:** Målt bredde innkjøring



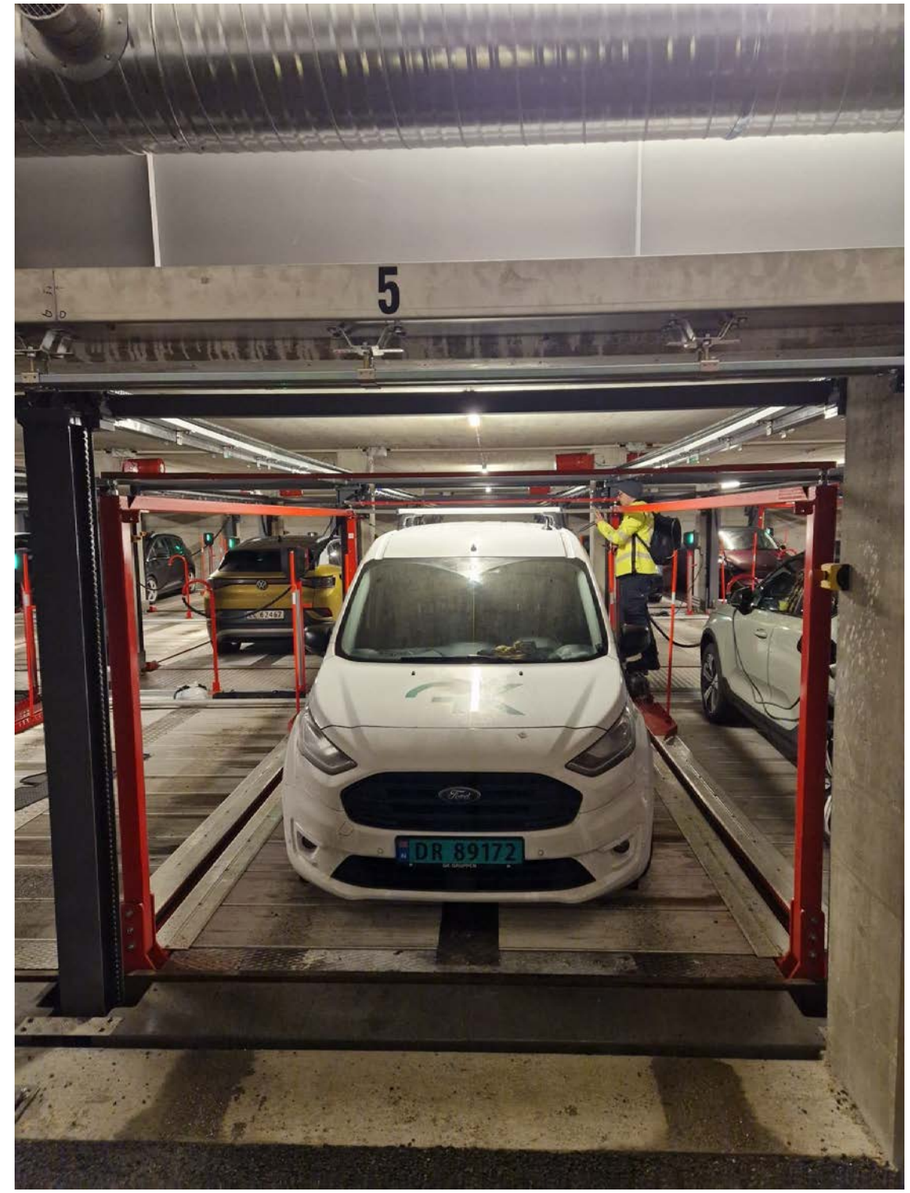



**Foto 52:** Typisk innkjøring

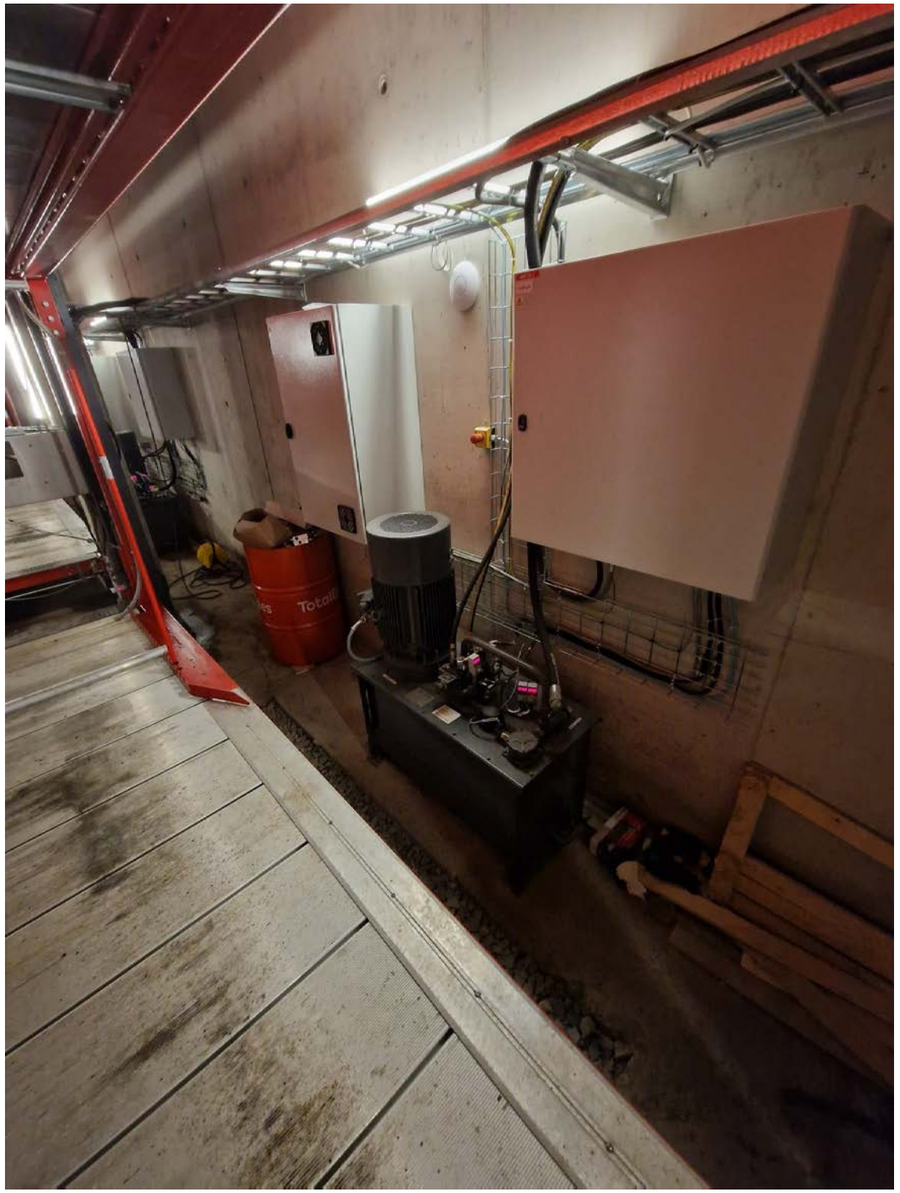


**Foto 53:** Maskinrom inne i parkeringsanlegg



## 12.3 Bilder Hus L BK2

**Foto 54:** Oversikt innkjøring til BK2

**Foto 55:** Dør til P2 - lav terskel, snø, is

**Foto 56:** Port

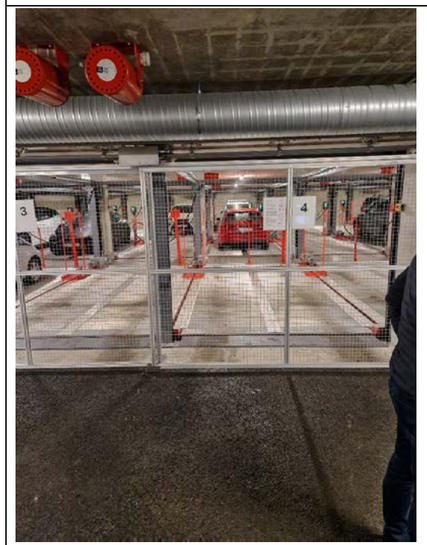


**Foto 57:** Semiautomatisk parkeringsanlegg BK2

**Foto 58:** Styringspanel BK2

**Foto 59:** BK2 Manøvreringsfelt venstre side

**Foto 60:** Manøvreringsfelt høyre side

**Foto 61:** BK2 Installasjoner i manøvreringsfelt

**Brukerinstruks parkeringssystem Heggedal Terrasse**

Systemet er utelukkende ment brukt for parkering av biler!
Adkomst til plattformer KUN via tildelte kjørefelt.

Viktig om sikkerhet:

- Parkerte biler må sikres for å hindre at de ruller:
  Dra til håndbremsen og sett bilen i gir (P for automatgir).
- Kjør bilen sakte inn og ut av parksrings-systemet. Unngå brå akselleresjon og bremsing.
- Passasjerer må forlate kjøretøyet **før** parkering. Bagasje skal tas ut på utsiden av systemet. Personer, dyr og gjenstander må ikke befinne seg i bevegelsesområdet til systemet.
- Tilpass hjulstopper til kjøretøyet (helst med hjelp fra andre). Avstanden fra fronten på bil til fronten på plattform bør være mellom 5-20 cm.
  Viktig: Bilens deler kan ikke stikke utenfor plattformen!
  Parkeringsplassen er ikke betjent. Brukeren bærer ansvaret.
- Ved parkering av biler med liten bakkeklaring, sjekk **før** parkering på plattform at dette ikke medfører skader.
- KUN opplært personell med gyldig førerkort kan benytte systemet.

Før første gangs bruk:

- Søk hjelp fra andre som allerede er kjent med systemet.
  Tilpass hjulstopper til kjøretøyet (helst med hjelp fra andre).
  Viktig: Bilens deler kan ikke stikke utenfor plattformen!
- Fjern antenne og takstativ **før** parkering (dersom maks høyde overskrides).
- Ved fare, trykk NØDSTOPP-BRYTER umiddelbart!
  For å reaktivere systemet, må man vri på nødstopp-bryter.

**Oppstilling av plasser**

| Bakre rad | port 1 | port 2 | port 3 | port 4 | port 5 | port 6 | port 7 | port 8 | port 9 | port 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Øvre nivå | tom | 64 | 67 | 70 | 73 | 76 | 79 | 82 | 85 | 88 |
| Midtre nivå | tom | 65 | 68 | 71 | 74 | 77 | 80 | 83 | 86 | 89 |
| Nedre øvre | 63 | 66 | 69 | 72 | 75 | 78 | 81 | 84 | 87 | 90 |
| **Midtre rad** | **port 1** | **port 2** | **port 3** | **port 4** | **port 5** | **port 6** | **port 7** | **port 8** | **port 9** | **port 10** |
| Øvre nivå | tom | 34 | 37 | 40 | 43 | 46 | 49 | 52 | 55 | 58 |
| Midtre nivå | tom | 35 | 38 | 41 | 44 | 47 | 50 | 53 | 56 | 59 |
| Nedre øvre | 33 | 36 | 39 | 42 | 45 | 48 | 51 | 54 | 57 | 60 |
| **Fremre rad** | **port 1** | **port 2** | **port 3** | **port 4** | **port 5** | **port 6** | **port 7** | **port 8** | **port 9** | **port 10** |
| Øvre nivå | tom | 4 | 7 | 10 | 13 | 16 | 19 | 22 | 25 | 28 |
| Midtre nivå | tom | 5 | 8 | 11 | 14 | 17 | 20 | 23 | 26 | 29 |
| Nedre øvre | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 | 18 | 21 | 24 | 27 | 30 |

Bruk av systemet:

- Benytt panelelet for å bestille din plass.
- Velg din plass med det tilhørende nummeret på skjermen.
- Plattformen vil bli klargjort bak porten som åpnes automatisk.
- Kjør bilen sakte inn og ut av parkerings-systemet. Unngå brå akselleresjon og bremsing.
- Porten må lukkes etter at systemet forlates. Trykk på -Lukk port- -ikonet.
- Om du skulle ha valgt feil plass, kan du enkelt endre dette ved å velge rett plass på skjermen.
- Kun en kommando kan utføres om gangen. Ingen kommandoer lagres.
- Hvis nødstopp-knappen blir benyttet må systemet resettes ved å kvittere ut alarm. Dette gjøres på skjermen.
- Hvis noen blir sperret inne i systemet, finnes det NØDSTOPP-knapper på hver side ved portene, samt en knapp for å åpne portene.

Det er forbudt å...!

- ... klatre rundt i systemet.
- ... utføre arbeider på parkerte biler.
- ... kjøre opp på plattform mens denne er i bevegelse.
- ... plassere andre objekter enn biler på plattformen.
- ... parkere en kabriolet med toppen åpen (denne må lukkes).

CE

Emergency STOP

LASTFORDELING

Kjøretøydimensjoner
Maks tillatt vekt: 2800 kg
Maksimal bilhøyde: 1900 mm
Plattformbredde: 2750 mm
Plattformlengde: 5050 mm

MAKING PLACE

Vakttelefon: +47 415 99 910

E-post: service@makingplace.no
Adresse: Storgata 26,

2000 Lillestrøm

**Foto 62:** Bruksinstruks

**Foto 63:** Bruksinstruks



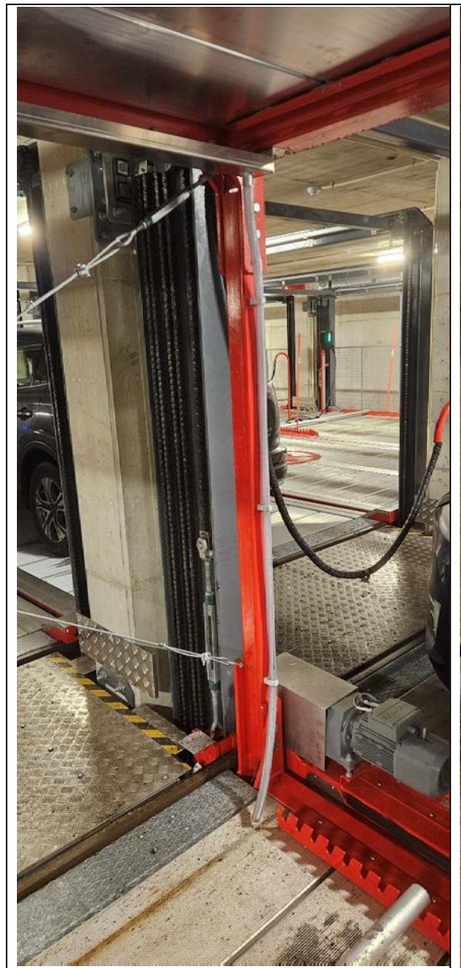


**Foto 64:** Avløp fra plattform over

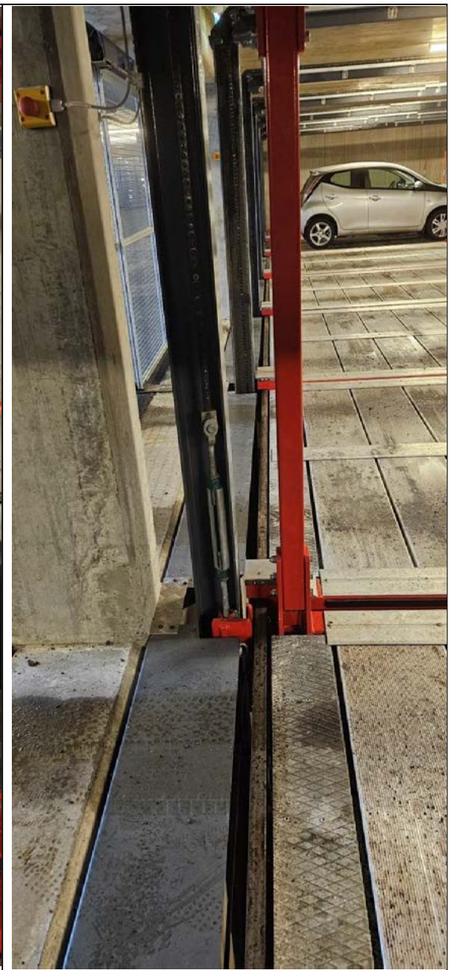


**Foto 65:** Spalte fra fem til en halv centimeter

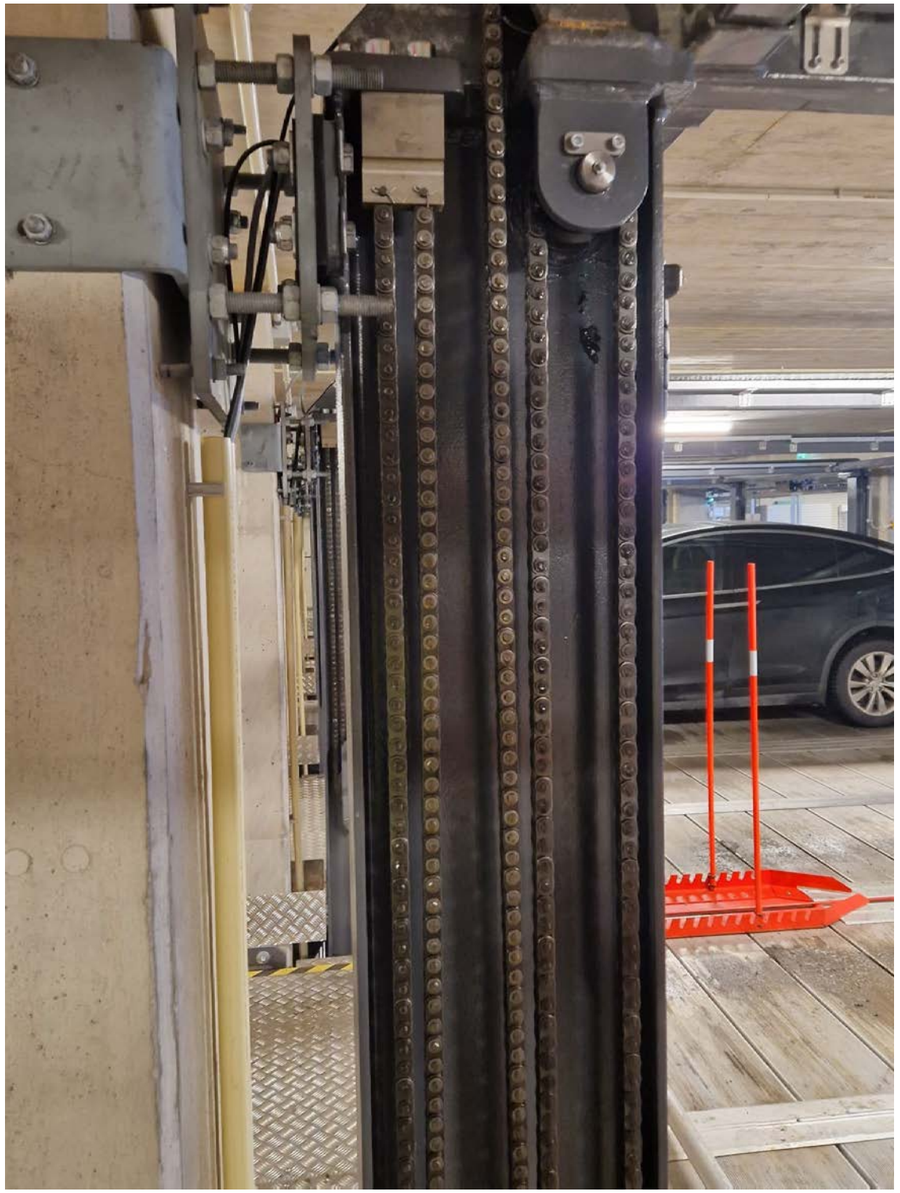


**Foto 66:** Innfesting mot søyle



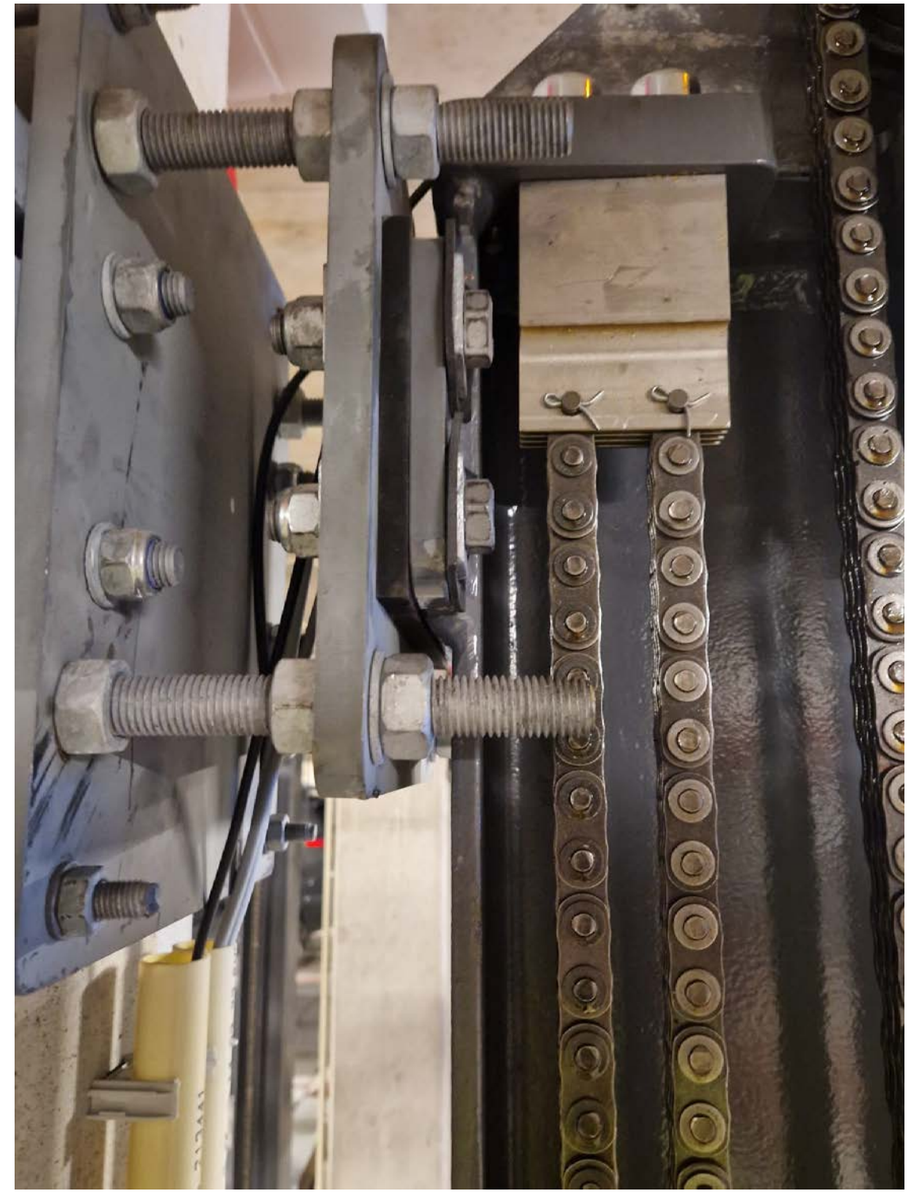


**Foto 67:** Innfesting mot søyle

**Foto 68:** Innfesting mot søyle



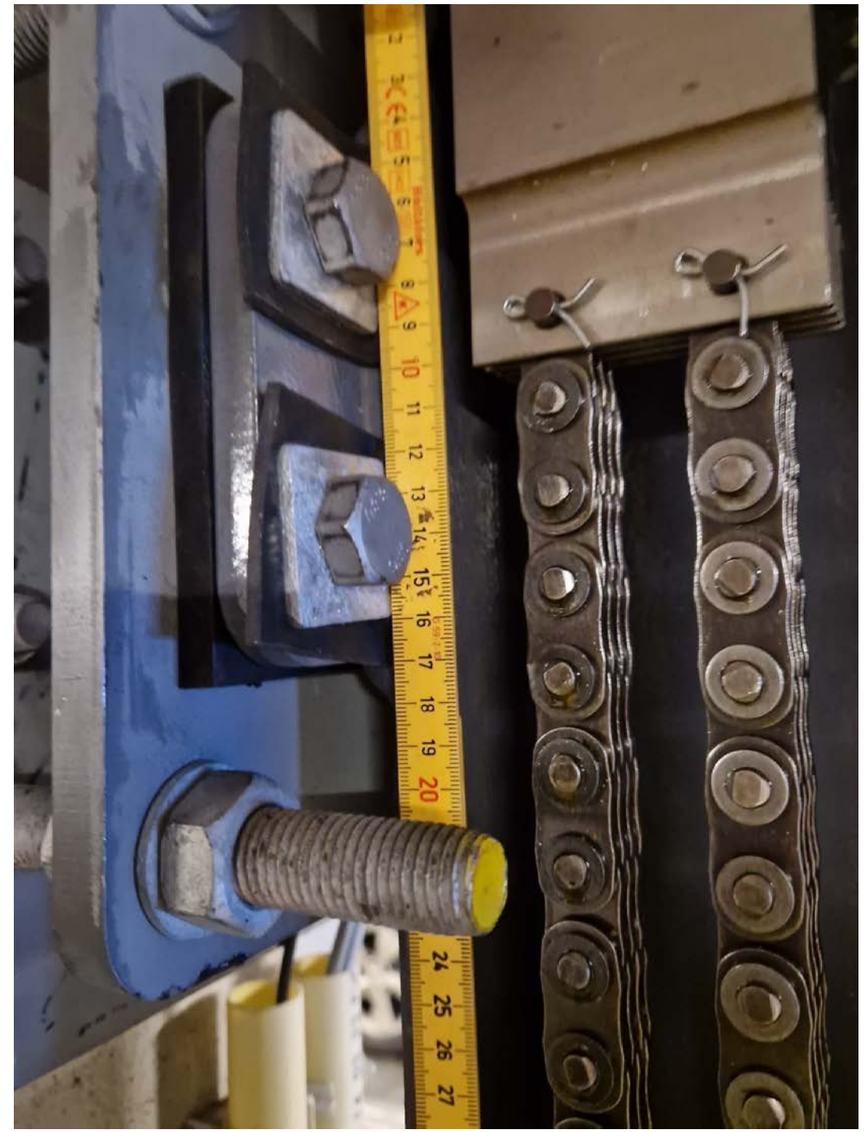


**Foto 69:** Innfesting mot søyle

**Foto 70:** Grensesnitt mellom plattformer

**Foto 71:** Grensesnitt på ende av plattform

# 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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | **Kr 7 900** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | **Kr 10 900** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | **Kr 15 900** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

# **HELP** Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.**

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Blåbærskogen 15
1389 HEGGEDAL

**Oppdragsnummer:**

**Meglerforetak:** Aktiv Asker
**Saksbehandler:** Petter Mamen-Lund

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. _____

**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

*+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** _____ Kl. _____

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

| | |
|---|---|
| Navn: | Navn: |
| Fødselsnr. (11 siffer): | Fødselsnr. (11 siffer): |
| Adresse: | Adresse: |
| Postnr.: Sted: | Postnr.: Sted: |
| Tlf.: E-post: | Tlf.: E-post: |
| Dato.: Sign: | Dato.: Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre