PRIVATMEGLEREN
SOLLI & PARTNERE

HEGGEODDEN 12

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Heggeodden 12, 1389 HEGGEDAL

ASKER kommune

gnr. 79, bnr. 8, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 75 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 03.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1601 **Referansenummer:** XV1083

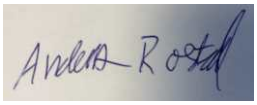
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Pen, lys og velholdt leilighet i 1 etasje i et bygg ferdigstilt i 2013.
Leiligheten anses som pent brukt og i hovedsak med normal bruksslitasje.
Fra stuen er det utgang til en ca 9m2 terrasse på bakkeplan.
Med leiligheten følger det en kjellerbod og en parkeringsplass i felles anlegg.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012.
Innvendig solskjerming på alle vinduer montert 2024.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2013.

Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue på ca 9m2. (delvis snødekt)
Terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett.
Normal bruksslitasje sett mot byggeår.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

De fleste overflater ble malt opp i 2024 iflg eier.

Romhøyde i stue er ca 2,50m.

Etasjeskiller av betongelementer.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det anbefales montering av waterguard e.l. men dette var ikke et krav i 2011.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert fordelerskap.
Det er synlige avløpsrør av plast internt i boligen.

Boligen har balansert ventilasjon.
Avtrekk på bad og kjøkken.

Felles sentralvarmeanlegg i bygget.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget.
Kontakt styret for mer informasjon.

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedbryter på 40 amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Flat tomt ved inngangsparti og leiligheten, ellers skårende tomt.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

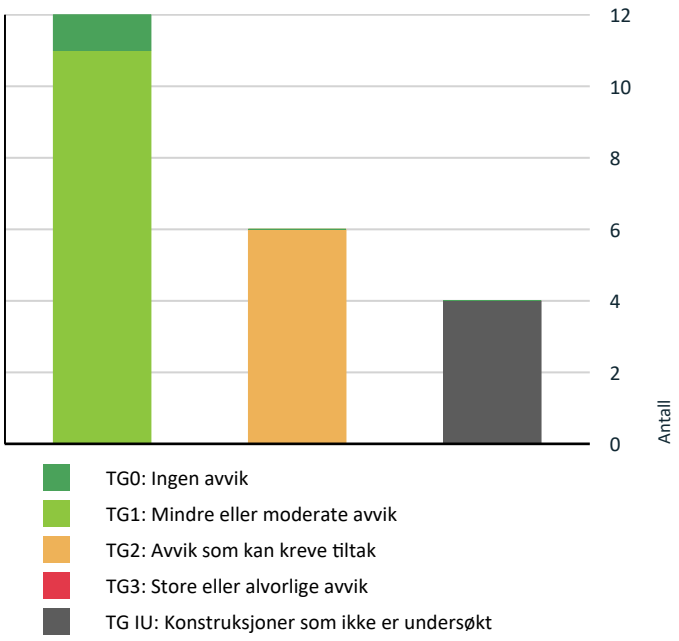
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er oversendt tegninger fra megler datert 28.06 2011 og merket som rammesøknad.
Tegningene stemmer i hovedsak, men et soverom er flyttet og vinduet i det minste soverommet er sannsynligvis utvidet.
Dette kan ha skjedd underveis i byggeprosjektet eller etter ferdigstillelse.
Dette er vurdert som mindre endringer som ikke krever bruksendring.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass fra 2012.
Innvendig solskjerming på alle vinduer montert 2024.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Dører

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2013.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på bakkeplan med utgang fra stue på ca 9m2. (delvis snødekt)

Terrassebord som gulv.

Hele terrassen er ikke besiktiget da denne var delvis snødekt på befaringen.
Det er derfor kun vurdert det som er synlig og det tas derfor forbehold om eventuelle skader som ikke var mulig å se.
Det er noe synlig bruksslitasje men det er vurdert som normal slitasje sett mot alder.



Delvis snødekt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett.
Normal bruksslitasje sett mot byggeår.

Vegger: Malte flater.

Himlinger/tak: Malte flater.

Tilstandsrapport

De fleste overflater ble malt opp i 2024 iflg eier.

Romhøyde i stue er ca 2,50m.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.
Noe bruksslitasje, riper m.m må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på gulv og noe missfarging/fuktskjolder.

Noe synlige skjøter i gips.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette ble også oppdaget ved tidligere salg og det er vurdert til at dette dreiser seg om tidligere vannsøl e.l.
Dette er i hovedsak kosmetiske "feil" og kjøper/intressenter må selv vurdere nødvendigheten av tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongelementer.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:

Stue/kjøkken og hovedsoverom.
Det ble registrert opp mot 11mm igjennom stue/kjøkken og ca 8mm igjennnom soverommet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra byggeår.
Badets alder tilsier at det var krav om dokumentasjon og at utførende erklærte ansvar og det er gitt ferdigattest til bygget. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger. En slik dokumentasjon er ikke noe eier sitter med, men kontrollskjema som er sendt inn med søknad om ferdigattest.

Badet har:

Tilstandsrapport

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslede glassdører.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Innbygget, vegghengt toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via vifte i himling.
Tilluft via luftespalte under dør.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 48mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bom i fliser vil si at det er manglende heft mellom flis og underlag, dette betyr at flisene er mer utsatt ved mekaniske støt. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men fliser må skiftes for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og toppmembran med ukjent utførelse.

Veggmembran er ukjent.

Tilstandsgraden er basert på at det foreligger ferdigattest og den utsendes kun dersom det foreligger dokumentasjon på at utførende har erklært ansvar og at det foreligger dokumentasjon. Denne dokumentasjonen er det ansvarlig søker som sitter med og er ingen dokumentasjon eier er i besittelse av.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Dette gjelder avløpet under servant.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales lokale tiltak for å tette dette bedre og redusere risikoen for at vann kan komme inn i konstruksjonen.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.





Utett gjennomføring i vegg under servant.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Når lekkasjespalte e.l. ikke er synlig ved toalett, kreves det dokumentasjon for å konstatere at lekkasjesikring en er ivaretatt.
Det er ikke konstatert om det er en alternativ løsning som for. eks, sealbagløsning.

Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlige mellomrom.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.
Tilluft under dør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra byggeår, med hvite profilerte fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Fliser mellom overskap og benkeplate.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det anbefales montering av waterguard e.l. men dette var ikke et krav i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike skader/slitasje er kosmetiske, men vil raskt kunne forverre seg om disse områdene blir utsatt for fuktighet. Fuktighet fører til svelling av det skadede området.
Det anses som fornuftig med utbedring eller utskiftning av de frontene som er skadet.

Tilstandsrapport





Slitasje på noe fronter



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via felles avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert fordelerskap.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

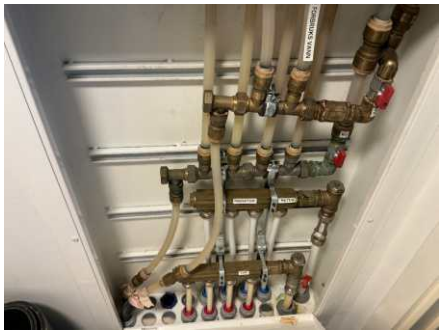
Det er registrert en noe irr på fordeler i skapet og det mangler tilstrekkelig merking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Synlig irr indikerer avvik fra forventet tørr tilstand, men uten påvist lekkasje eller funksjonssvikt.
Forholdet indikerer tidligere eller periodisk fuktpåvirkning. Det er ikke påvist aktiv lekkasje. Videre utvikling kan øke risikoen for lekkasje over tid.
Forholdet bør overvåkes for å registrere eventuell negativ utvikling.

Uten korrekt merking kan det være vanskelig å finne og vedlikeholde de riktige delene av rørsystemet. Dette kan føre til unødvendig tid og penger brukt på vedlikehold, samt risiko for at problemer ikke oppdages tidlig nok, noe som kan forverre skaden.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast internt i boligen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Avtrekk på bad og kjøkken.

TG IU Varmesentral

Felles sentralvarmeanlegg i bygget.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG IU Varmtvannstank

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger har ingen informasjon om alder eller tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

TG IU Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med varmekabler i gulv på bad.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

TG 1 Vannbåren varme

Varme fra radiatorer, koblet på byggets anlegg.
Fordelerstokk i samme skap som vannrør.

Levetiden på vannbårne varmesystem varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiator har en forventet levetid på 30-50 år.

Alderen på anlegget er utelukkende basert på alder.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer.
Hovedbryter på 40 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det mangler samsvarserklæring fra anlegget var nytt, arbeider utført av nåværende eier foreligger det faktura og samsvarerklæring på.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget fra det var nytt, og grunnet manglende kjennskap anbefales det derfor å utføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget for å kunne dokumentere tilstanden skikkelig. En slik kontroll utføres av en el-takstmann, eller evt. en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

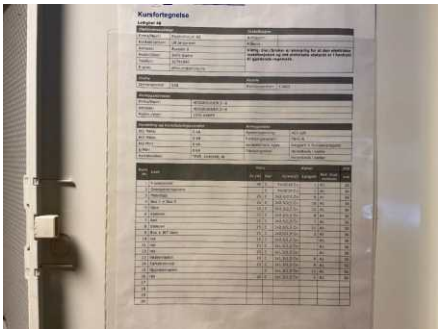
Generell kommentar

Tilstandsrapport

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).







Samsvarserklæring fra 2024.

TOMTEFORHOLD

TG IU Terrengforhold

Flat tomt ved inngangsparti og leiligheten, ellers skårende tomt.

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Det er registrert Flom risiko som 1 av 6 hvor 6 er den høyeste risikoen.
Dette er med andro ord lite sannsynlig for flom basert på kartinformasjonen som er tilgjengelig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

1) Radonmåling er ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

1) Eiendommen ligger i et området med aktsomhetsgrad: Moderat til lav
Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

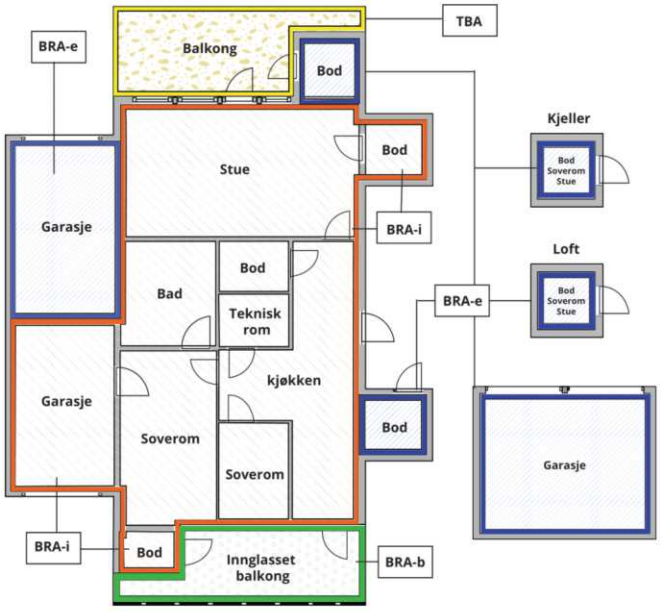
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	75			75	9
Kjeller		5		5	
SUM	**75**	**5**			**9**
SUM BRA	**80**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Terrassen er oppgitt med ca areal da denen delvis var belagt med snø på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt tegninger fra megler datert 28.06 2011 og merket som rammesøknad.
Tegningene stemmer i hovedsak, men et soverom er flyttet og vinduet i det minste soverommet er sannsynligvis utvidet.
Dette kan ha skjedd underveis i byggeprosjektet eller etter ferdigstillelse.
Dette er vurdert som mindre endringer som ikke krever bruksendring.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Malt opp overflater og noe elektriske arbeider samt montering av innvendig solskjerming. Det foreligger fakturaer.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Hilde Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3203 ASKER	79	8		48	6463 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Heggeodden 12

Hjemmelshaver
Strand Hilde

Kommentar

Eierandel
75 / 9132

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består hovedsakelig av nyere og eldre leilighetsbebyggelse samt noe småhusbebyggelse.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, serveringssteder, butikker m.m.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende garasjeanlegg, og det medfølger en plass. Mulighet for lading.
Plass nr 76.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 1. etasje i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje/kjeller.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein og noe liggende kledning.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Solli & Partnere

Oppdragsnr.
18260061

Selger 1 navn
Hilde Strand

Gateadresse
Heggeodden 12

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalenr.: SP1574569

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 18260061

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

Svar: Nei

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

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rehab deler av el anlegg

Arbeid utført av: Eliten Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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: ELAWAY ABBONEMENT JF BOLIGSAMEIETS REGLEMENT

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

Document reference: 18260061

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

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

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: 18260061

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 18260061

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Strand	6c7362e8ef6075294884ff bc28555fefbc13831c	25.02.2026 11:13:27 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18260061

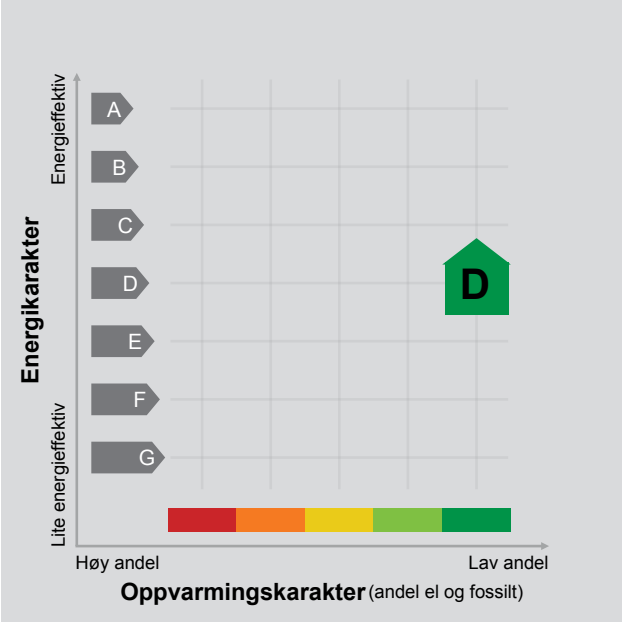
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Heggeodden 12
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300321744
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	15b9b16d-59d5-4e08-8fe7-b0fd52c3ebe2
Dato	23.01.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heggeodden 12
Postnummer: 1389
Sted: HEGGEDAL
Kommune: Asker
Bolignummer: H0101
Dato: 23.01.2024 14:45:32
Energimerkenummer: 15b9b16d-59d5-4e08-8fe7-b0fd52c3ebe2

Kommunenummer: 3203
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 8
Seksjonsnummer: 48
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300321744

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 8, Seksjonsnr 48	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Heggeodden 12, gatenr 1425	**Grunnkrets:**	1505	Heggedal sentrum
(fra bruksenhet)	1389 Heggedal	**Valgkrets:**	6	Hovedgården
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1070302	Heggedal
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	02.07.2013	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:	41,0 kvm	**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	75/9 132
Arealkilde:	Beregnet Areal			**Areal felles tomt:**	6 462,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Heggeodden 12	H0101	Bolig	75,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	08.11.2011
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 442,0	Igangset.till.:	23.12.2011
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	03.11.2014
Oppvarming:		BRA totalt:	1 442,0	Midl. brukstil.:	14.11.2013
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	14
Bygningsnr:	300321744			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		312,0		312,0				
H01	4		369,0		369,0				
H02	4		369,0		369,0				
H03	4		369,0		369,0				
H04			23,0		23,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



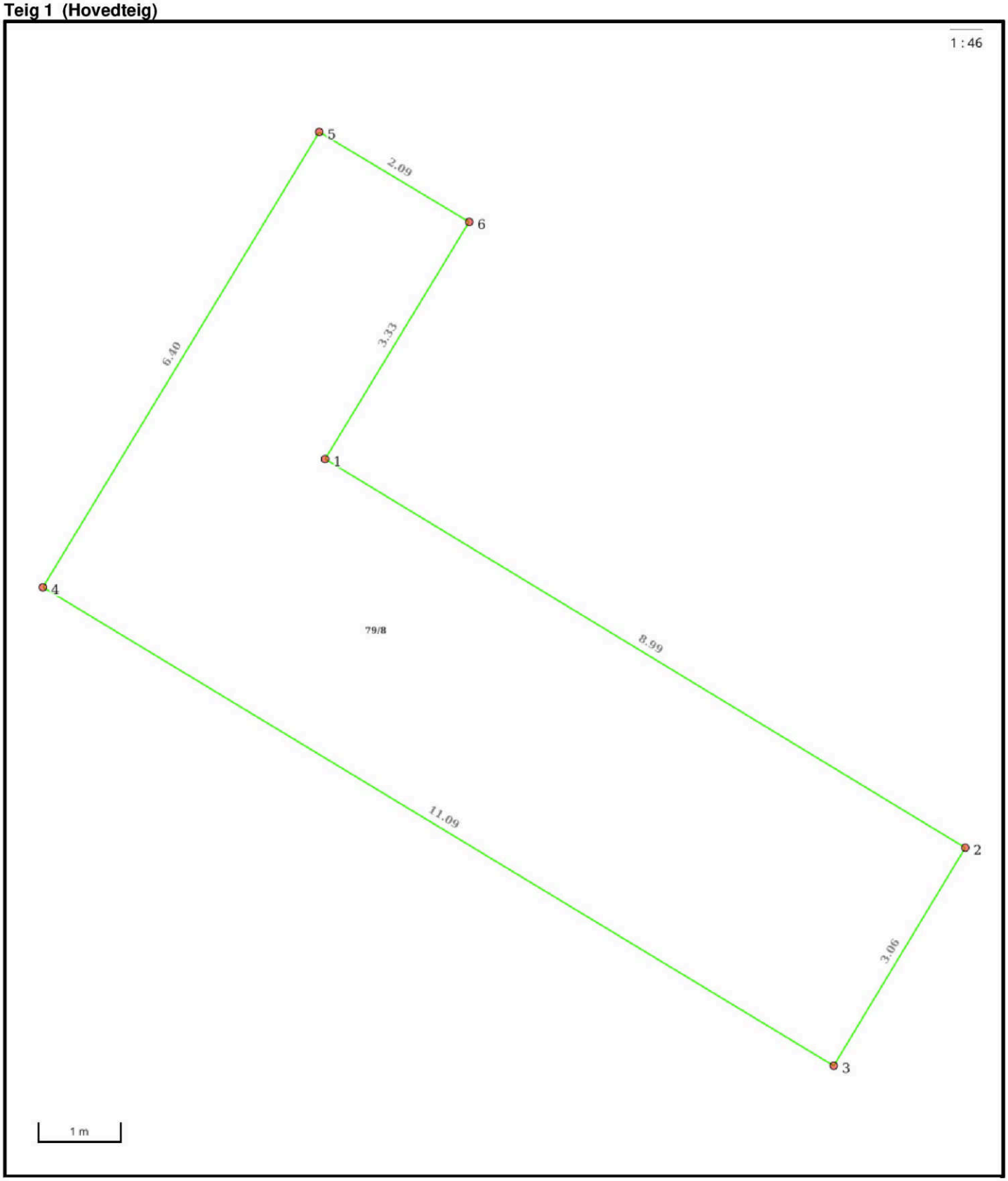
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

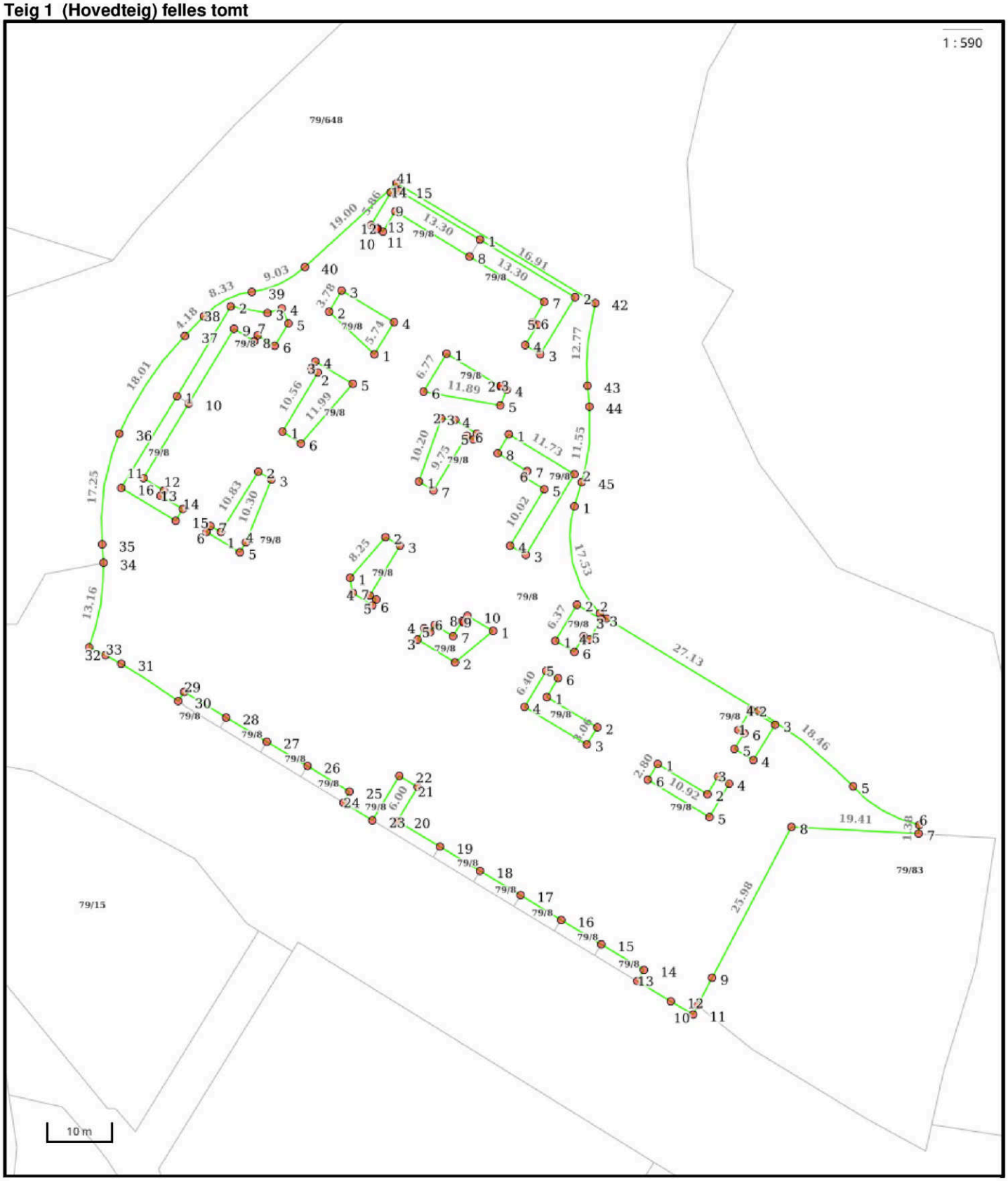
Areal: 41,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

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

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Areal og koordinater

Areal: 6 462,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

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

Indre avgrensing

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

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 706,15	580 557,79	10,20m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

2	6 628 716,02	580 560,36	2,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 715,92	580 562,42	3,96m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 714,18	580 565,98	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 713,23	580 565,50	1,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 713,73	580 564,48	9,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 704,97	580 560,20	2,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 724,81	580 549,31	9,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 730,64	580 541,85	3,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 734,04	580 543,51	9,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 729,97	580 551,83	5,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 672,78	580 609,74	3,63m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 676,04	580 611,33	4,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 674,14	580 615,22	6,37m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 668,41	580 612,43	3,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 669,87	580 609,44	2,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 672,34	580 610,65	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 684,42	580 571,11	7,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 679,11	580 565,84	6,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 682,09	580 559,80	1,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 683,87	580 560,69	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 683,41	580 561,64	1,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 684,53	580 562,19	3,25m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 683,11	580 565,11	2,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 685,47	580 566,30	0,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 628 685,33	580 566,59	1,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 628 686,38	580 567,10	4,46m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 714,49	580 570,82	11,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 709,35	580 581,36	14,35m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 696,45	580 575,08	2,76m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 697,66	580 572,60	10,02m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 706,67	580 576,99	3,70m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 708,29	580 573,66	1,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 709,20	580 574,10	5,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 628 711,51	580 569,36	3,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

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

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 675,18	580 580,22	8,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 671,23	580 588,30	3,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 668,48	580 586,96	11,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

4	6 628 673,34	580 576,99	6,40m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 679,09	580 579,80	2,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 678,17	580 581,68	3,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 725,86	580 560,28	9,58m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 721,65	580 568,89	0,10m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 721,74	580 568,94	1,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 721,28	580 569,89	2,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 718,80	580 569,16	11,89m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 719,78	580 557,31	6,77m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 695,68	580 528,51	10,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 705,39	580 533,30	2,36m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 704,35	580 535,42	10,30m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 694,49	580 532,43	1,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 692,86	580 531,69	6,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 695,50	580 526,27	1,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 628 696,52	580 526,77	1,93m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

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

Indre avgrensing

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

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 628 666,51	580 597,93	8,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 628 662,63	580 605,89	3,11m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 628 665,42	580 607,26	2,06m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 628 664,52	580 609,11	5,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 628 659,20	580 606,51	10,92m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 628 663,99	580 596,70	2,80m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

Indre avgrensing

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

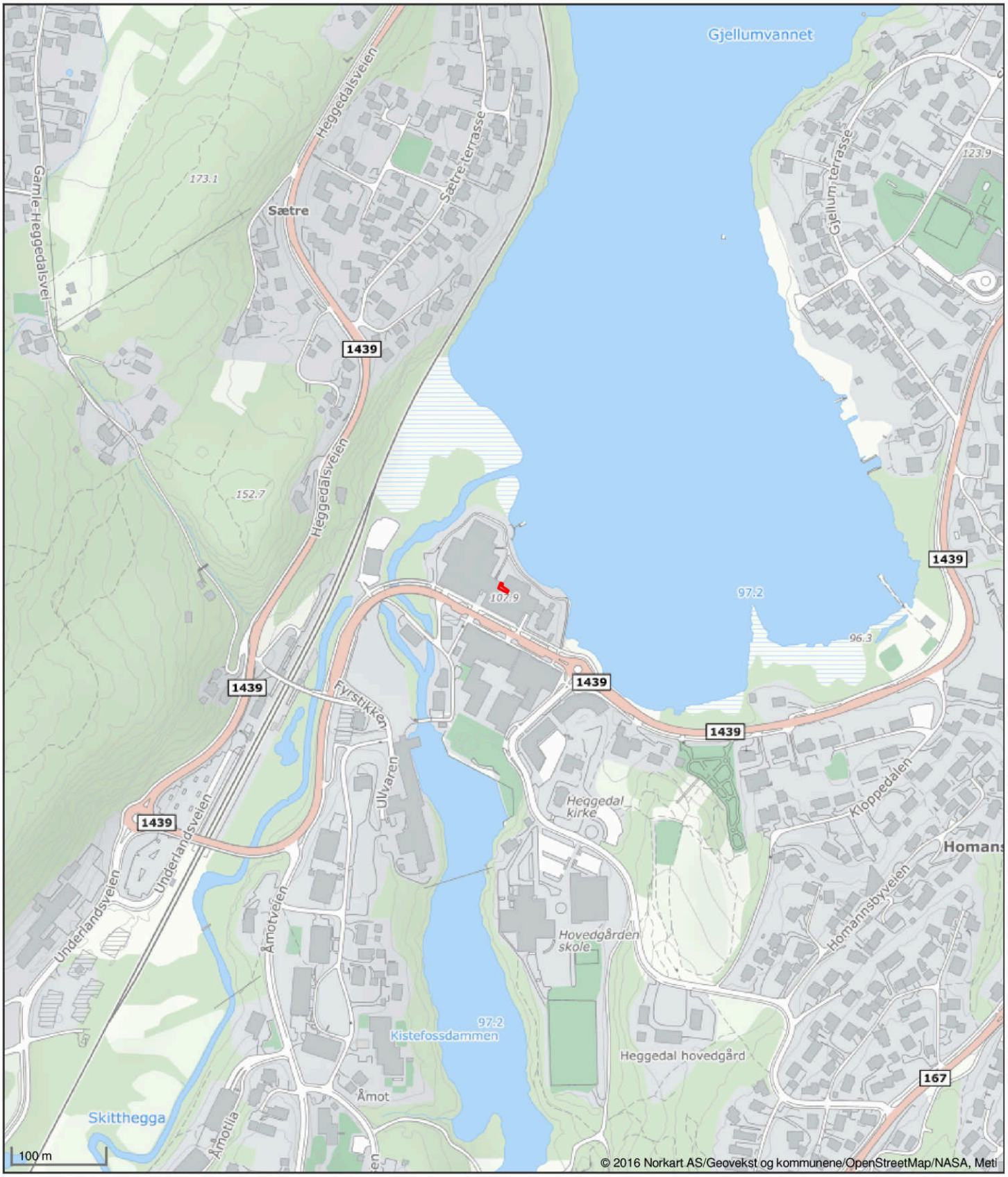
(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 24.02.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/8//48



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

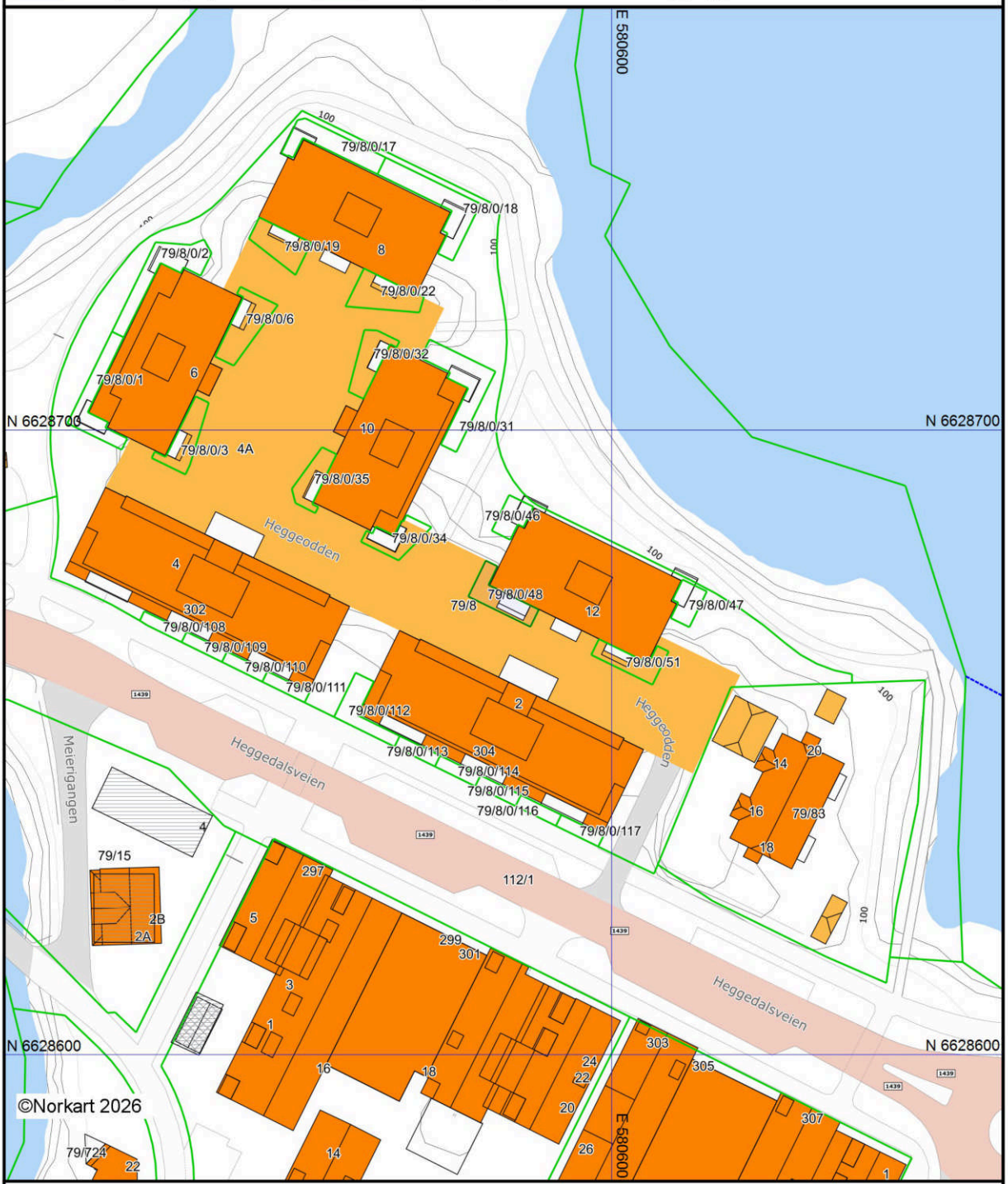
Grunnkart

Eiendom: 79/8/0/48
Adresse: Heggeodden 12
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

Asker kommune

Ledningskart

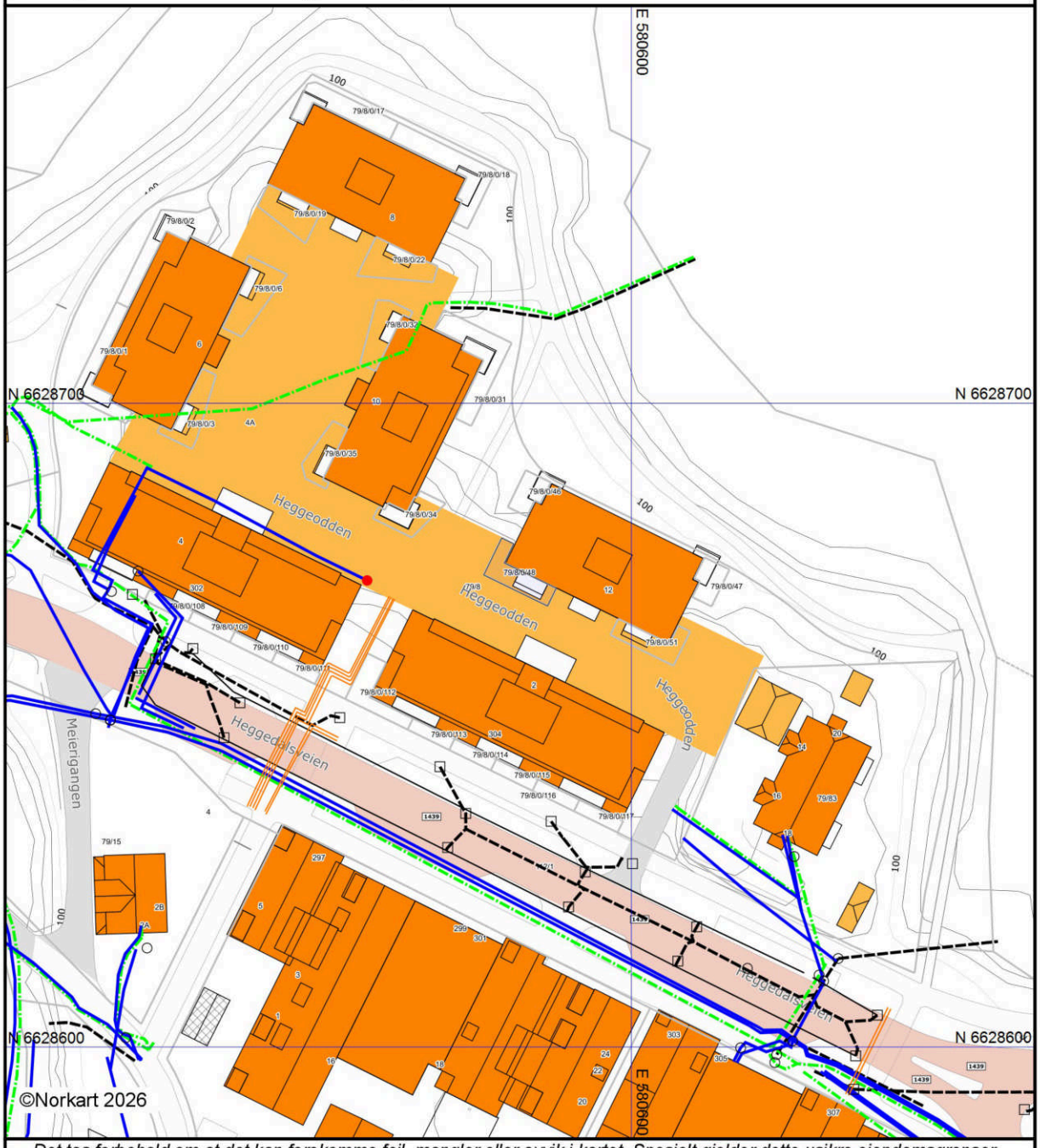
Eiendom: 79/8/0/48
Adresse: Heggeodden 12
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.

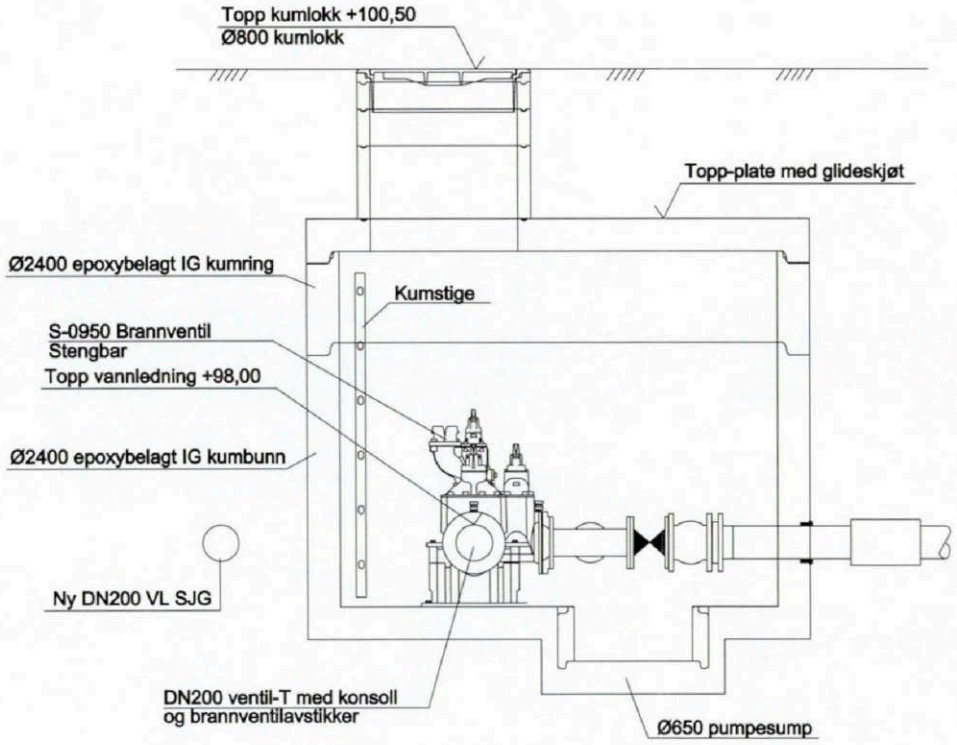


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Ny brannkum

D=2400mm

SNITT A-A



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. Saksbeh.
22. 09. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Prosjekteringsgruppen:

- ARK: 4B Arkitekter AS
- RIB: MKU
- RIE: Akershus Elektro AS
- RIV: Moe Polyplan AS

Fase: Anbudsprosjektering

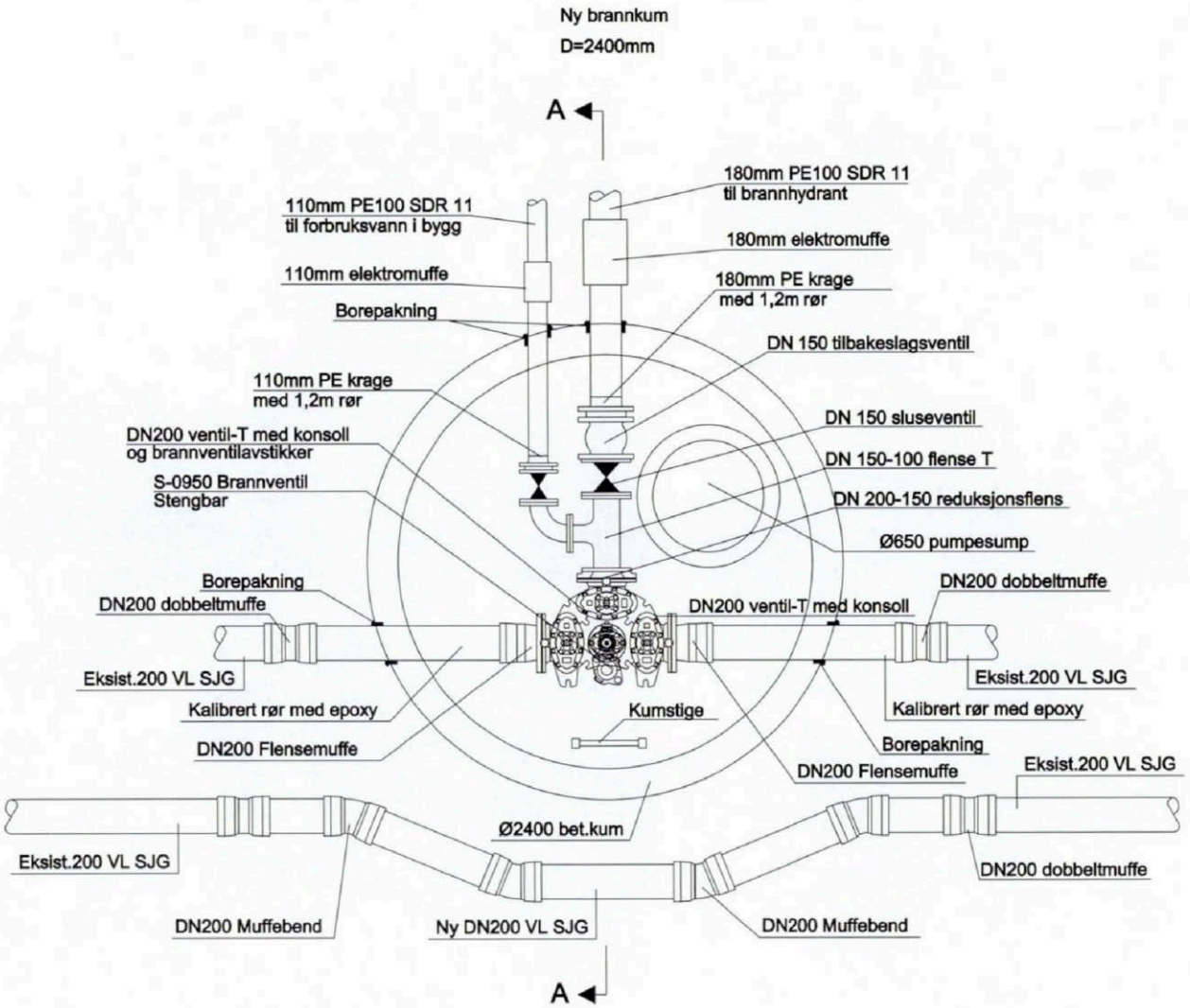
Tittel: **HEGGEODDEN**

Byggetrinn 1

VA - Utomhus
Kumdetalj - Snitt AA
Brannkum

Godkjent: PVM
Kontroll prosjekt:
Sign.: JDN Kontroll: PVM
Fil/navn:
Dato: 30.06.2011
Målestokk: IT
Kontroll målestokk:
Sign.: Kontroll:

Prosjektnr.: 110260
Tegningsnr.: Z_50_01_02_Ar
Prosjektnr. for prosjekteringsdata: 55900



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
22 09 2011
Arkkode P
Arkkode S
Saksnr.
Gradering:

Prosjekteringsgruppen:
- ARK: 4B Arkitekter AS
- RIB: MKU
- RIE: Akershus Elektro AS
- RIV: Moe Polyplan AS

Fase:
Anbudsprosjektering

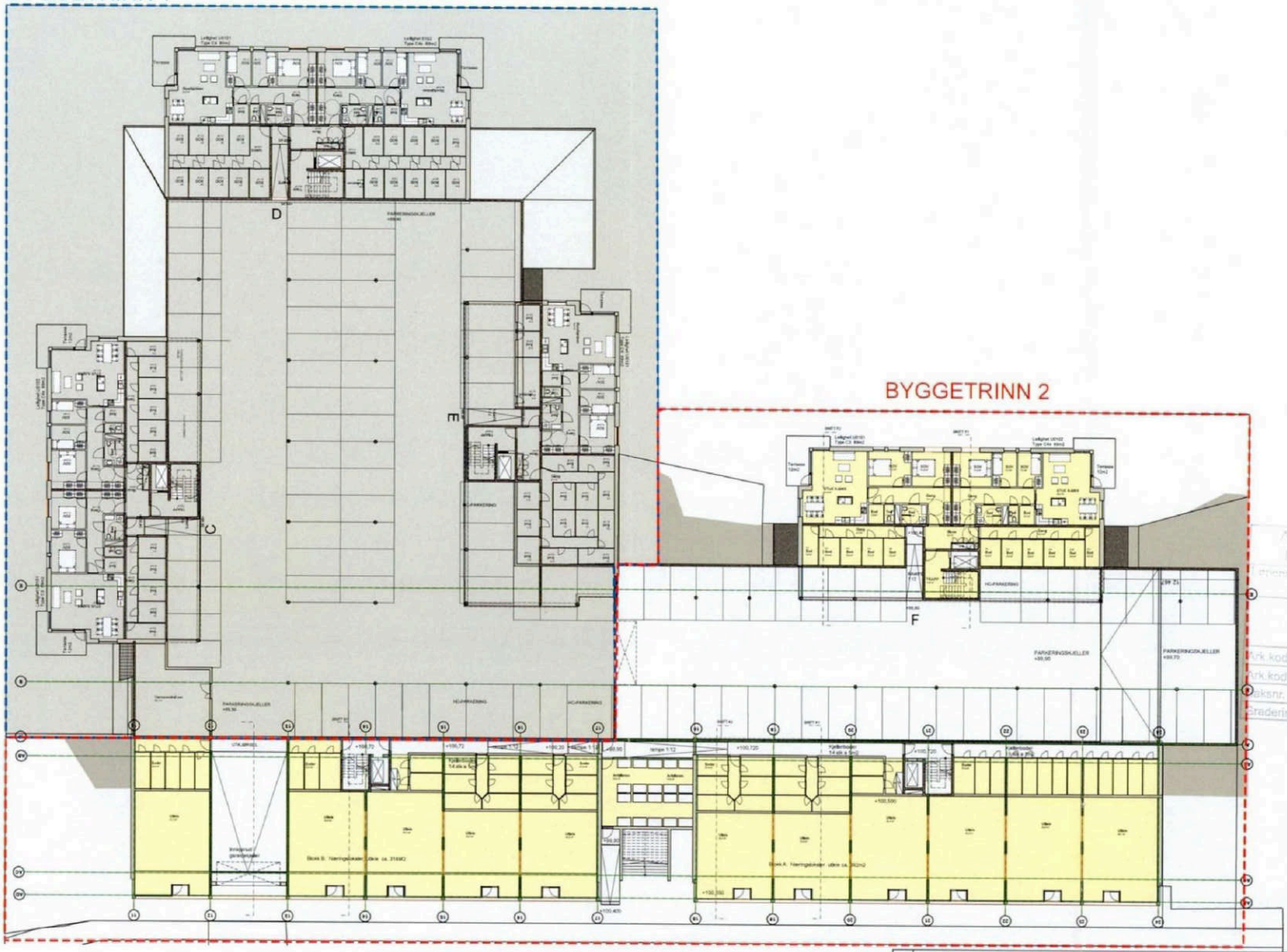
Tittel:
HEGGEODDEN
Byggetrinn 1
VA - Utomhus
Kumdetalj - Plan
Brannkum

Tegnet: PVM
Kontrollert prosjekt
Sign.: JDN
Kontrollert: PVM
Dato: 30.08.2011
Målestokk: IT
Kontrollert stillemerke
Sign.:
Kontrollert:

Prosjektnr.: 110260
Tegningsnr.: Z_50_01_01_Ar
Prosjektnr. for prosjekteringsmodellen: 55900

BYGGETRINN 1

BYGGETRINN 2



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
28.06.2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

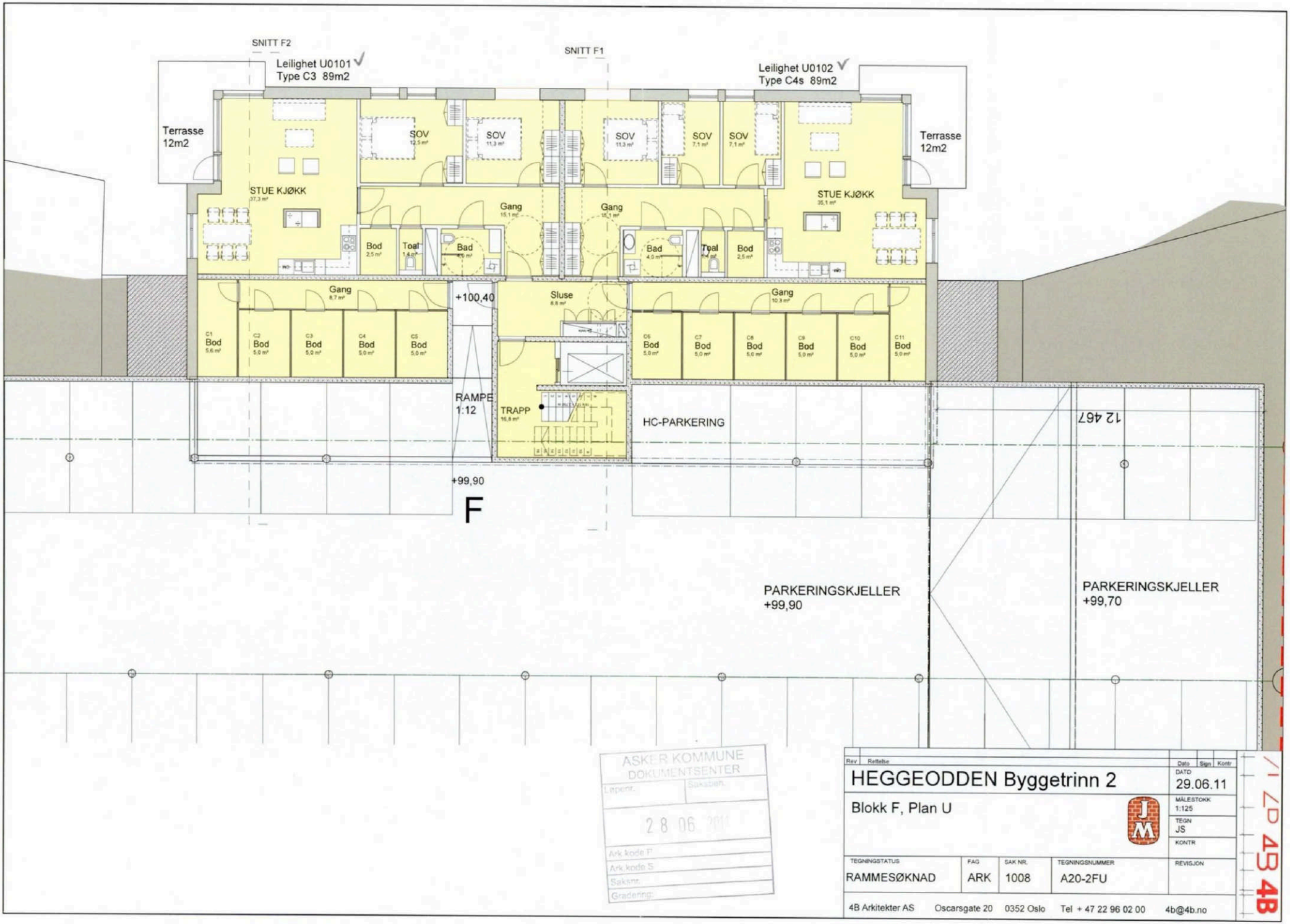
Oversiktsplan, Plan U

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:400
TEGN JS
KONTR

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A20-2XU	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksdok.
28 06 2011
Ark.kode F
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

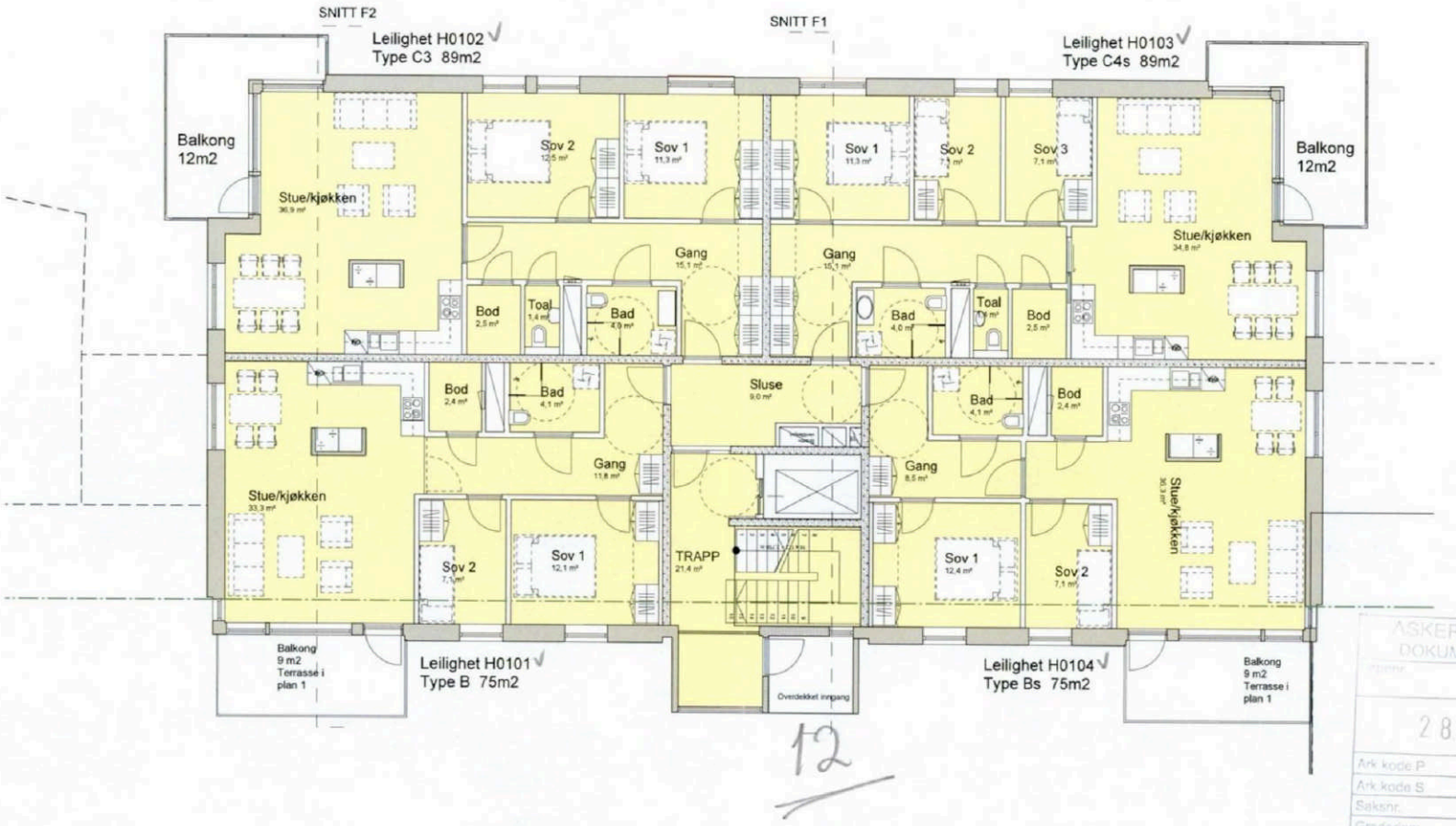
Blokk F, Plan U

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:125
TEGN JS
KONTR

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A20-2FU	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B



12

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
28. 06. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

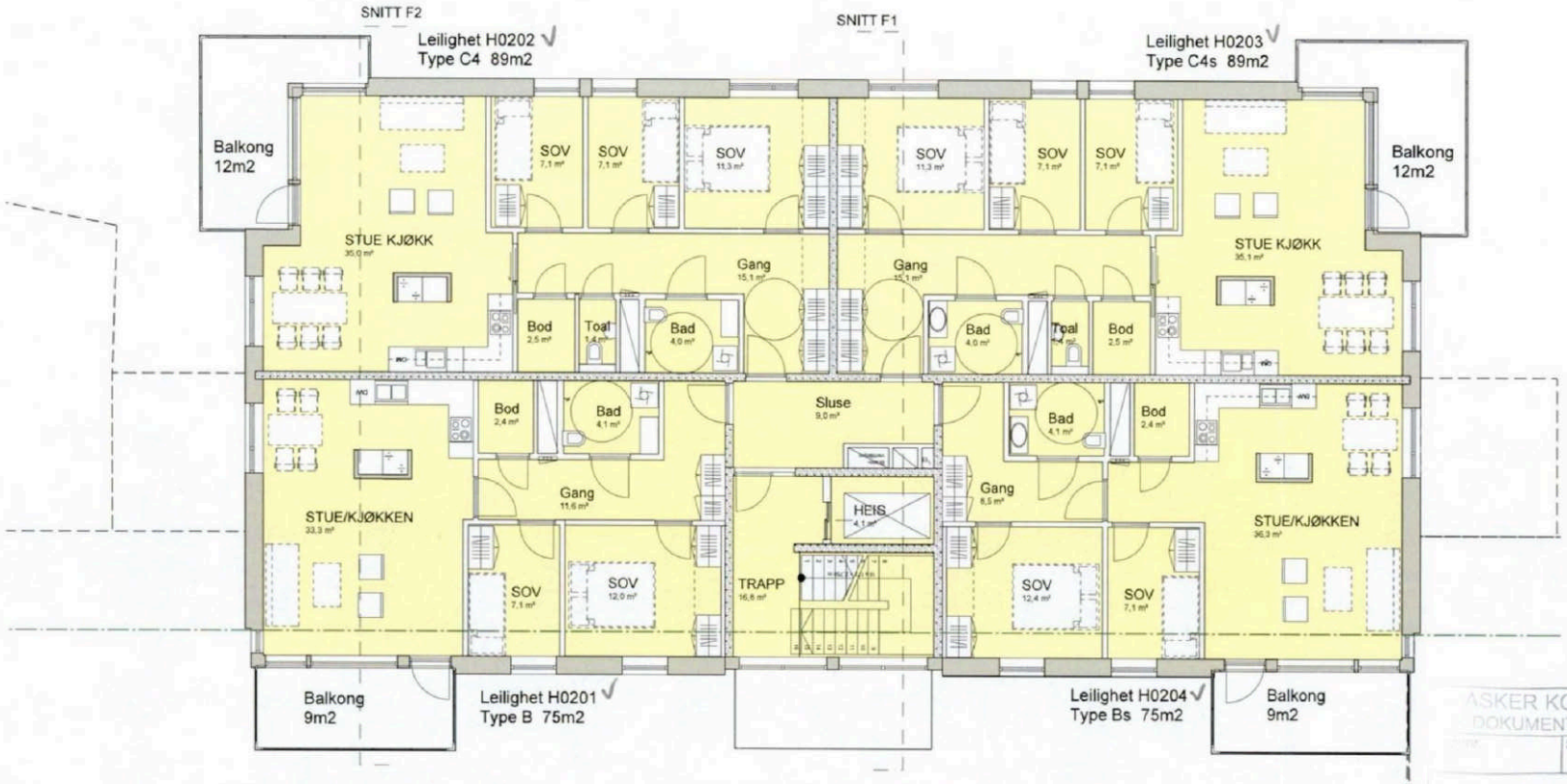
Blokk F, Plan 1

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:125
TEGN JS
KONTR

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A20-2F1	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B

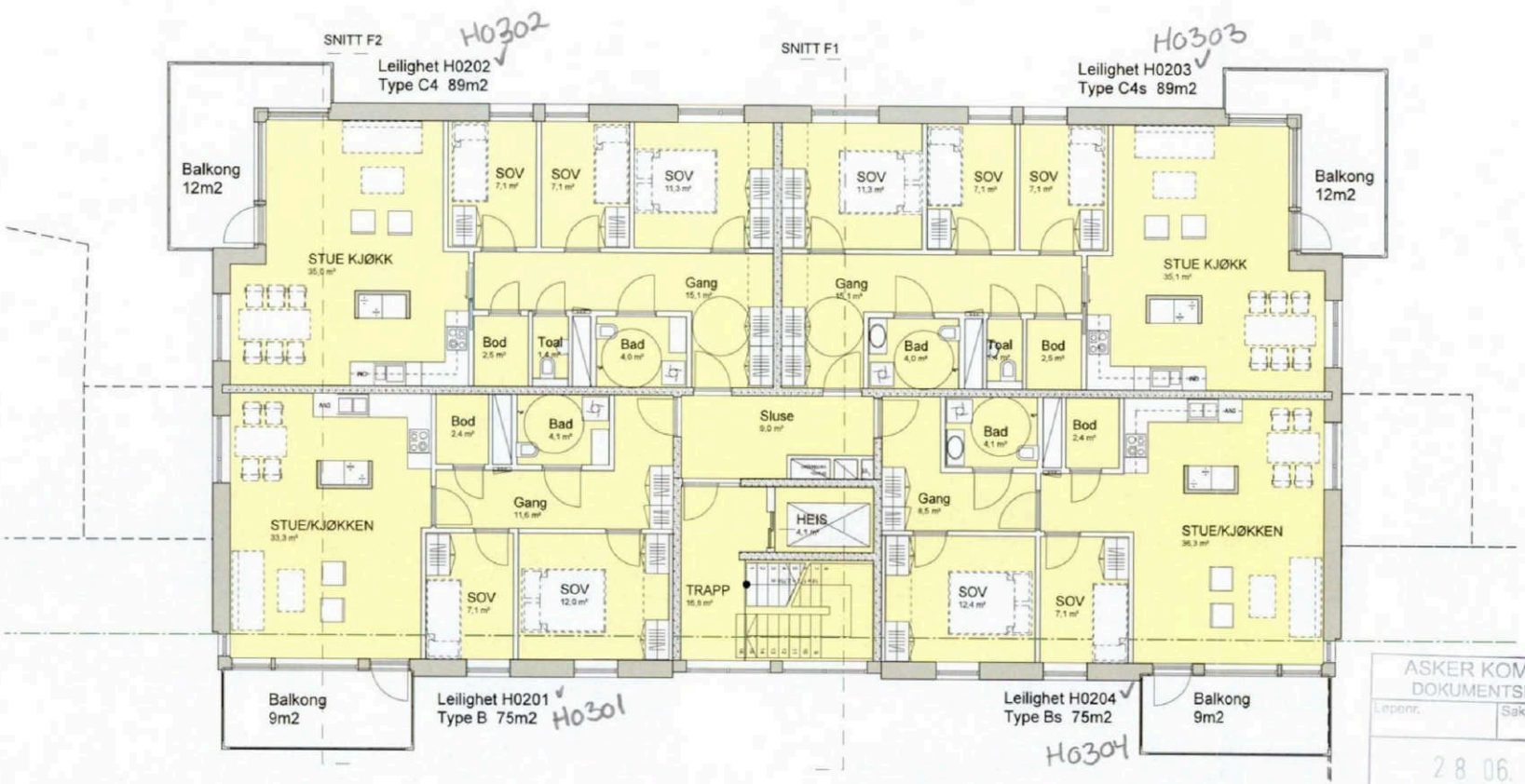


ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Saksbeh.
28 06. 20
Gradering:

Rev	Rettelse				Dato Sign Kontr
HEGGEODDEN Byggetrinn 2					DATO 29.06.11
Blokk F, Plan 2					MÅLESTOKK 1:125
					TEGN JS
					KONTR
TEGNINGSSTATUS RAMMESØKNAD	FAG ARK	SAK NR. 1008	TEGNINGSNUMMER A20-2F2		REVISJON

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B



ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
28. 06. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

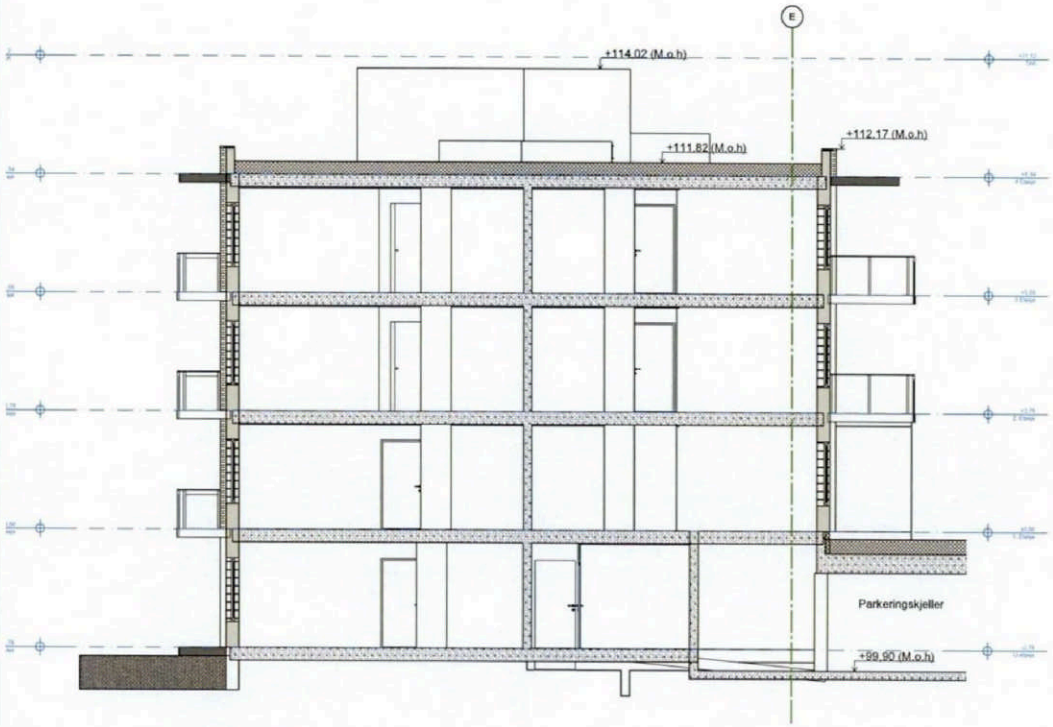
Blokk F, Plan 3

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:125
TEGN JS
KONTR

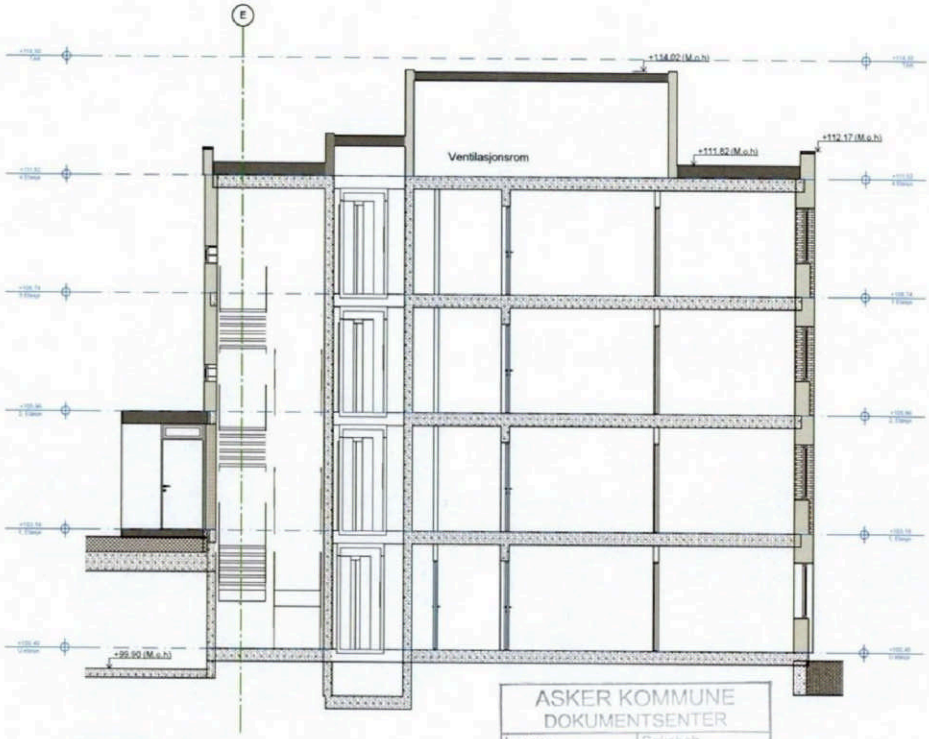
TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A20-2F3	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

1 / 7 D 4B 4B



SNITT F2



SNITT F2

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr. | Saksbeh.
28. 06 2011
Ark kode P
Ark kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

Blokk F, SNITT F1 og F2

DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR	REVISJON
29.06.11	1:125	JS		

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A30-2F-01

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B



Blokk F, Fasade mot SydVest

Blokk F, Fasade mot SydØst

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
28. 06. 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

Blokk F, Fasade SV og SØ

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:500
TEGN JS
KONTR

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A40-2F-01	

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B



Blokk F, Fasade mot NordØst

Blokk F, Fasade mot NordVest

ASKER KOMMUNE
DOKUMENTSENTER
Løpenr.
Saksbeh.
28 06 2011
Ark.kode P
Ark.kode S
Saksnr.
Gradering:

Rev | Rettelse | Dato | Sign | Kontr

HEGGEODDEN Byggetrinn 2

Blokk F, Fasader NØ og NV

DATO 29.06.11
MÅLESTOKK 1:500
TEGN JS
KONTR
REVISJON

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER
RAMMESØKNAD	ARK	1008	A40-2F-02

4B Arkitekter AS Oscarsgate 20 0352 Oslo Tel + 47 22 96 02 00 4b@4b.no

4B

Asker kommune

JM Norge AS
Postboks 453

1327 Lysaker

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
Thomas Kolzke	EMYRAN S11/3656	GBNR 79/40 L66472/14	03.11.2014

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S11/3656.

79/40 m. fl. Ferdigattest - Nybygg boligblokk F med parkeringskjeller Heggeodden 4-8 Tiltakshaver: JM Norge AS

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Eilert Myran
Ingeniør - Tilsyn

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.

171j

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

Asker kommune, 11.03.2010
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM
PLAN DATERT 18.12.2009

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

Følgende paragrafer er endret:
§ 2
§ 3.1.8
§5.2
§ 5.2.1
§ 5.2.2
§ 5.2.3
§ 7.2.7
§ 6.2.2
§ 7.2.8

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

Følgende paragrafer er endret:
§§3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.4.3, 6.5.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.1.2, 8.2.1, 8.3.2. I disse bestemmelsene er kun dato for revidert Designhåndbok endret.
§3.1.13 Krav til revisjon av designhåndbok, er oppfylt. Bestemmelsen utgår
§3.2.5
§3.3.3
§5.1.3
§5.1.11
§6.1.2
§6.2.1
§6.2.2
§6.4.4
§6.4.5
§6.5.1
§6.5.3
§7.5.3

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

Følgende paragrafer er endret:
§3.3.2 Tilføyelse
§3.3.3 Oppdatert
§4.2.2 Tilføyelse
§4.2.6 Tilføyelse
§4.2.11 Endret
§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.
§5.5 Strøket
§8.1.1 Oppdatert
§8.2.2 Strøket
§8.3 Strøket
§8.5.3 Endret
§8.5.4 Endret
§8.5.5 Ny

§ 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

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

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

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

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

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

å sikre universell utforming,

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

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

§ 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

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

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

§ 3. Fellesbestemmelser

3.1 Rekkefølgekrav

3.1.1 Før det gis igangsettingstillatelse for boligbebyggelse i felt S1, S2, S3, S6, B1, B2a og B3, skal det dokumenteres at skolekapasiteten er tilfredsstillende.

3.1.2 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1 og/eller S3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsveien. Planene skal sendes veiholder (Akershus Fylkeskommune) til uttalelse før godkjenning.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1 og/eller S3, skal miljøgate i Heggedalsveien være ferdigstilt.

3.1.3 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs feltet (både langs østsiden og vestsiden av feltet), samt for Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S1, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltet, samt Heggedal torg og gang/sykkelvei mellom Vollenveien og Heggedalsveien, være ferdigstilt.

3.1.4 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt S1, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av rundkjøring i krysset mellom Vollenveien og Heggedalsveien.
Før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegg i ny bebyggelse i felt S1, skal rundkjøringen være ferdigstilt.

3.1.5 Før det gis igangsettingstillatelse for ethvert tilbygg/påbygg til eksisterende bebyggelse i felt S4 og S5, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av den del av Vollenveien som ligger langs de to feltene.
Før det gis brukstillatelse for tilbygg/påbygg i felt S4 og S5, skal den del av Vollenveien som ligger langs feltene, være ferdigstilt.

3.1.6 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6, skal gangbro mellom S6 og S9, samt gang-/sykkelvei langs østsiden av felt S6, være ferdigstilt.

3.1.7 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av "Fabrikktorget".
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S6 og/eller S7, skal "Fabrikktorget" være ferdigstilt.

3.1.8 Før det gis igangsettingstillatelse for enhver ny bebyggelse i felt S8a og S8b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, samt gang-/sykkelvei og trapp i felt S8b med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, samt fortau langs Åmotveien.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt S8a, skal gangbro mellom "Fabrikktorget" og kollektivterminalen/jernbanestasjonen, inkl. trapp og gang-/sykkelvei, felt S8b, med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelvei, være ferdigstilt.

3.1.9 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av nærmiljøsenteret ved Heggedal kirke, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av miljøgate i Heggedalsbakken.

Før det gis brukstillatelse for ny nærmiljøsenteret, skal miljøgate i Heggedalsbakken være ferdigstilt.

3.1.10 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B3/N3, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av regulert kjørebro over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg.
Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B3/N3, skal regulert kjørebro over jernbanen, inkl. tilhørende veianlegg, være ferdigstilt.

3.1.11 Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av felt B1 a og/eller b, skal det foreligge godkjente tekniske planer for opparbeidelse av hele det regulerte friområdet som grenser til feltene.

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

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

3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting

3.2.1 Arkitekturen i Heggedal sentrum skal baseres på følgende prinsipper:

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

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

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

3.2.2 Belysning av trafikkområder som er åpne for alminnelig ferdsel, skal inngå i utomhusplan og ferdigstilles før brukstillatelse gis. Både belysning, armaturer og stolper skal tilpasses miljø og valgte formingskriterier for Heggedal sentrum, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011.
Nettstasjoner etc. skal søkes integrert i bebyggelsen.
Egne nettstasjonsanlegg, pumpestasjoner etc. skal tilpasses miljøet og valgte formingskriterier i Heggedal sentrum, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.

3.2.3 På torg og plasser skal overflater i stor utstrekning belegges med lokalt tilpasset naturstein. Kantstein skal utføres i granitt.
Langs veier og gater, og på torg og plasser, skal støttemurer utføres som stablesteinsmurer i lokalt tilpasset naturstein med maks. steinhøyde 60 cm.

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

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

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

3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

3.3 Krav til dokumentasjon

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Andre fellesbestemmelser

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

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

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

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

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

§ 4. Byggeområder

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

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:
Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m2
Felt B2a: Maks BRA= 3800 m2
Felt B2b: Maks BRA=750 m2
Felt B3: Maks BRA= 9130 m2
BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.
I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m2 åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.
I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.

4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden.

4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.
Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.

4.2.5 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.
Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
Minst ¾ av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.

4.2.6 Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses naboskapet til Heggedal fabrikker. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i veggliv, og være enhetlig i materialbruk og detaljering.
Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet.
Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jamfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.

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

4.2.8 Avfallssystemet skal baseres på Asker kommunes forskrift for husholdningsavfall.
Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til avkjørsel til feltet og være tilrettelagt for universell bruk.

4.2.9 Atkomst til garasjekjeller i felt B1a og B1b skal skje via felt S3.

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

4.2.10 Gjennom felt B1 (og felt S3) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

4.2.11 Gjennom felt B3 skal det etableres en allment tilgjengelig gangforbindelse fra boligfeltets adkomst i sør til jernbanens servicevei i nordøst, merket J på plankartet.

4.2.12 Gesimshøyde for B2a er avmerket på kartet. Underetasje kan benyttes til verksted og galleri.

4.2.13 Utbygging av felt S3 og B1b kan skje trinnvis, uten å omfatte g/bnr 79/83. Dersom felt S3 og B1b bygges ut uten å omfatte g/bnr 79/83, skal adkomst og bokvalitet for dagens 4-mannsbolig ivaretas. Ved søknad om byggetillatelse for felt S3 og B1b skal konsekvenser for atkomst, innsyn, sol og skygge for g/bnr 79/83 dokumenteres.

4.2.14 I felt B1a og B1b tillates ikke takterrasse over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.

4.2.15 I formålsgrensen mellom B3 og kjørevei/annen veigrunn, innenfor frisiktlinje, kan det settes opp støyskjerm langs Underlandseien.

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

4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.

4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.

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

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

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

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

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

4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsenter (felt O2)

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsenter.

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

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

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

4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)

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

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

4.6 Område for allmennyttig formål; forsamlingslokale

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

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

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

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

§ 5 Kombinerte byggeformål

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

Bruksarealet begrenses oppad som følger:
Felt S1: Maks BRA= 16500 m2
Felt S2: Maks BRA= 2800 m2 (eksklusive eksisterende bebyggelse)
Felt S3: Maks BRA= 6500 m2
Felt S4: Maks BRA= 700 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S5: Maks BRA= 250 m2 (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S6: Maks BRA= 3300 m2
Felt S7: Maks BRA= 4600 m2

BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

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

formålsgrense fra 2. etasje og oppover langs Vollenveien, jfr. plankartet.
Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Understøttelse for utkragende balkonger/ bygningsdeler tillates kun innenfor byggegrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden, og det skal, med unntak for nordfasade i felt S3, være min. 3,5 m fri høyde fra bakkeplan til balkong.

5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan.
Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1.etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal.
Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.

5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.

5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1.
Minst ¾ del av boligene skal ha to fasader med dagslys.
Minst ¾ av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.

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

5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.

5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbar gangvei for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3.
Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

Eksisterende fire-mannsbolig på g/bnr. 79/83 skal til enhver tid sikres tilfredsstillende atkomst fra Heggedalsveien.

5.1.11 I felt S4 og S9 tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

Ved tiltak langs og i elva skal det legges vekt på å sikre bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for ivaretakelse av flomfare, flomvannkapasitet, utarbeidet av fagkyndige, skal vedlegges søknaden.

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

5.1.12 I felt N1 skal forretningsformålet begrenses til underetasje i fabrikkbygningen. Forretningsformålet skal begrenses til salg innenfor bransjen kunst og kultur.

5.2 Område for forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang og sykkelvei (felt S8a og S8b)

5.2.1 Felt S8a/S8b kan bebygges med forretning/bevertning, kontor, kulturvirksomhet og gang- og sykkelvei. 1.etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktiv utadrettet fasade som skaper liv på fortaus- og fotgjengerarealet ut mot "Fabrikktorget".

5.2.2 Felt S8a består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (fyrhuset) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

5.2.3 Ny bebyggelses skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For Rampehusets hovedvolum tillates gesimshøyde c+ 114,0 med buet tak med topp bygningshøyde c+ 120,5.
Område for forretning/ bevertning, kontor, kulturvirksomhet, gang/sykkelvei (S8b) skal integreres i ny bebyggelse. Området langs feltets nordside skal utformes som offentlig trapp/ gangareal fra gangbroens brohode til Fabrikktorget. Område langs feltets vestside skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydside. Gang/ sykkelveiens integrering skal dokumenteres som en del av byggesøknad for felt S8a og S8b.

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

5.3 Område for forretning/bevertning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/undervisning (felt N1)

5.3.1 Felt N1 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted, kulturvirksomhet/ undervisning.

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

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

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

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

6.0 Offentlige trafikkområder

6.1 Kjørevei og annen veigrunn

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

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

6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

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

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

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

6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro

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

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

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

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

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

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3 Torg/plass.

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Jernbaneområde

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass

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

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

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides utomhusplan for terminalområdet og for parkeringsområdene som viser overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

7.0 Spesialområder

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

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

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

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

7.2 Område for park og offentlig friområde

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

7.2.2 Parkområdet mellom Heggedal torg og Kistefossdammen, område F1, skal opparbeides som et sentralt byrom, med mulighet for et bryggeanlegg i Kistefossdammen.
Parken skal kunne tilrettelegges med scene, tribuner, utstillingsarealer for kunst, lekefasiliteter etc.

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

Planlegging og gjennomføring av parken skal samordnes med tilstøtende Heggedal torg og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr."designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011.
Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Turveien skal opparbeides som en gruset gangvei med fast grusdekke der den ligger på fast grunn, og som en plankesti der den ligger i våtmarksområder.
Brygga skal opparbeides som en trebrygge. Betongfundament, evnt flytebrygge kan tillates.

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

Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

7.2.5 Friområdet mellom Kistefossdammen og felt B2 skal tilrettelegges med en tråkkesti av fast grusdekke i nord-sør retning, der terrenget tillater det. Området skal for øvrig disponeres til fri lek, og eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2.6 Friområdet nord for jernbaneområdet, vest for jernbanesporene, skal tilrettelegges som et beplantningsbelte for å skjerme mot fjernvarmeanlegg.

7.2.7 Parkbelte mellom Åmotveien og N1 (F4) skal opparbeides som et beplantningsbelte. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.2.8 Parkbeltet langs Fabrikktorget (F5) skal opprettholdes som vegetasjonssone. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

7.3 Område for naturvern på land

7.3.1 Hensikten med naturvernområdene er å bevare eksisterende strandsoner, våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse områdene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.

7.3.2 Innenfor verneområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturvernområde.
Terrenginngrep er ikke tillatt, herunder lagring, tilrigging og massedeponering.

7.3.3 Ved skjøtsel skal det utvikles en artsrik og fleraldret vegetasjon. Det kan foretas forsiktig vegetasjonsrensing i områdene, basert på skjøtselsplan godkjent av Asker kommune. All undervegetasjon skal bevares slik at det oppnås en god sjiktning.

7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag

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

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

7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag

7.5.1 Hensikten med naturvernområdene i Gjellumvannet, Kistefossdammen og Skitthegga er å bevare eksisterende våtmarksområder og naturområder, både fordi dette er viktige biotoper, fordi man her har registrert ulike truede plante og dyrearter, og fordi disse vassdragene innehar særlige landskapsmessige kvaliteter i Heggedal.

7.5.2 Innenfor naturvernområdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre anlegg, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdenes funksjon som bevaringsområde for sjø og vassdrag.

7.5.3 Langs Skitthegga, fra og med kollektivterminalen og ned til Kistefossdammen, er elvebredden sterkt påvirket av erosjon. Langs denne strekningen tillates tiltak i elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser.

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

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

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

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

8.0 Fellesområder

8.1 Felles atkomst

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

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

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

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

8.1.4 Felles atkomstarealene skal ferdigstilles samtidig med tilknyttet bebyggelse.

8.2 Felles gangarealer

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

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

8.3 Felles lekeareal

8.3.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.

8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming.
Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.4 Felles grøntanlegg

8.4.1 Felles grøntanlegg FG1 skal benyttes til gangstiforbindelse langs vestsiden av Kistefossdammen. For øvrig skal området opprettholdes som grøntareal med eksisterende terreng og vegetasjon.

8.4.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikker/felt N1.

8.4.3 I formålsgrensen mellom felles grøntanlegg FG2/FG3 og jernbaneformål kan det settes opp støyskjerm.

8.4.4 Felles grøntanlegg FG2 og FG3 skal tilhøre felt B3 og kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3. På FG3 kan det etableres felleshus, drivhus og/eller redskapsbod(er) og det tillates etablert parsellhager og urban dyrkning. Felles bygninger og oppdyrkede områder inngår i uteoppholdsarealet.

8.4.5 Gjennom felles grøntanlegg FG3 skal det etableres en allment tilgjengelig sti fra regulert vei sør for FG3 og som i nord knytter seg på intern gangvei i B3, som beskrevet i § 4.2.11.

Lars Bjerke

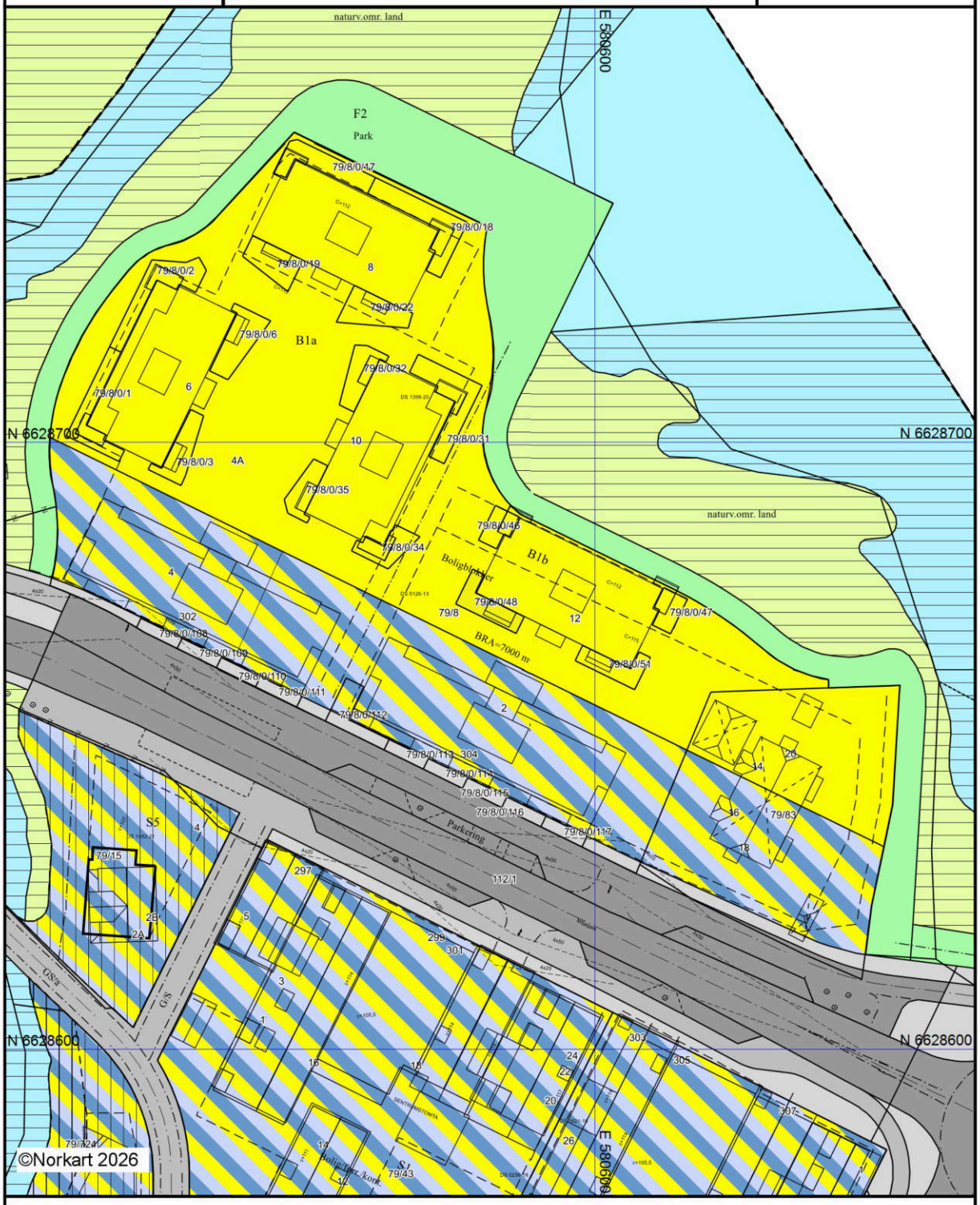
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/8/0/48
Adresse: Heggeodden 12
Dato: 24.02.2026
Målestokk: 1:1000

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

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass
- Park
- Turveg
- Friområde i sjø og vassdrag
- Friluftsområde (på land)
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Bolig/Forretning/Kontor
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan PBL 2008

- Gang/sykkelveg
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Naturvern
- Gjennomføringsone - Omforming

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Midtlinje vassdrag
- Avkjørsel
- Regulert nytt tre
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør

Asker kommune
Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Heggeodden 12, 1389 HEGGEDAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2020100
Navn	Kommuneplan for Asker 2023 - 2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/15388/2020100_Bestemmelser_oppdatert_06_05_2025.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 378 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 4 918 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 7 378 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #1 Avvikssone støy **KPBestemmelseHjemmel** krav om reguleringsplan

	Delareal 207 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 207 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 1 313 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_1
	Delareal 85 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560_2
	Delareal 2 250 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Asker kommune

Vedtatt av Asker kommunestyre 6. mai 2025

Bestemmelser

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035



Innhold:

GENERELLE BESTEMMELSER 4
1. Forholdet til vedtatte arealplaner 4
2. Krav om reguleringsplan 4
3. Rekkefølgekrav 6
4. Utbyggingsavtaler 8
5. Definisjoner 8
6. Samfunnssikkerhet 8
7. Teknisk infrastruktur 9
8. Vei, transport og parkering 9
9. Miljøkvalitet og forurensning 10
10. Natur, landskap og grønnstruktur 13
11. Bevaring av kulturminner og kulturmiljø 16

BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL 17
12. Fellesbestemmelser til arealformål 17
13. Felles bestemmelser til boligbebyggelse 20
14. Bestemmelser til småhusområder 22
15. Bebyggelse og anlegg 27
16. Bestemmelser til andre byggeområder 29
17. Grønnstruktur 32
18. Landbruks-, natur og 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 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

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

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

6.1.2 Områdeskred

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

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

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

Opplysning: Se 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.

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

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

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

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

Asker kommunes til enhver tid gjeldende veileder for lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for plan- og byggesaker. Ved søknad om tiltak skal det redegjøre for overvannshåndtering, og løsninger skal fremgå av utomhusplaner eller situasjonskart. Det skal redegjøres for tiltak ved regulering. Flomveier og fordrøyningsareal skal avsettes i 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, før ny reguleringsplan er vedtatt, jf. 2.6.4.

Ikke bebygde tomter kan kun bebygges med fritidsbolig.

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

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

16.2.3 Veier og stier på Brønnøya

Veienes og stienes nåværende standard forutsettes opprettholdt.

Opplysning: Se bestemmelse 16.1 om fritidsbebyggelse.

1. *Se Forskrift om renovasjon, Asker kommune*
2. *Se tillegg 4, definisjon av trygg skolevei*

16.3 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9, nr. 5 og 8)

I områder avsatt til sentrumsformål skal himlingshøyde i bebyggelsens første etasje langs 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.

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 26.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**8**	Fnr:		Snr:	**48**
Adresse:	**Heggeodden 12, 1389 HEGGEDAL**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

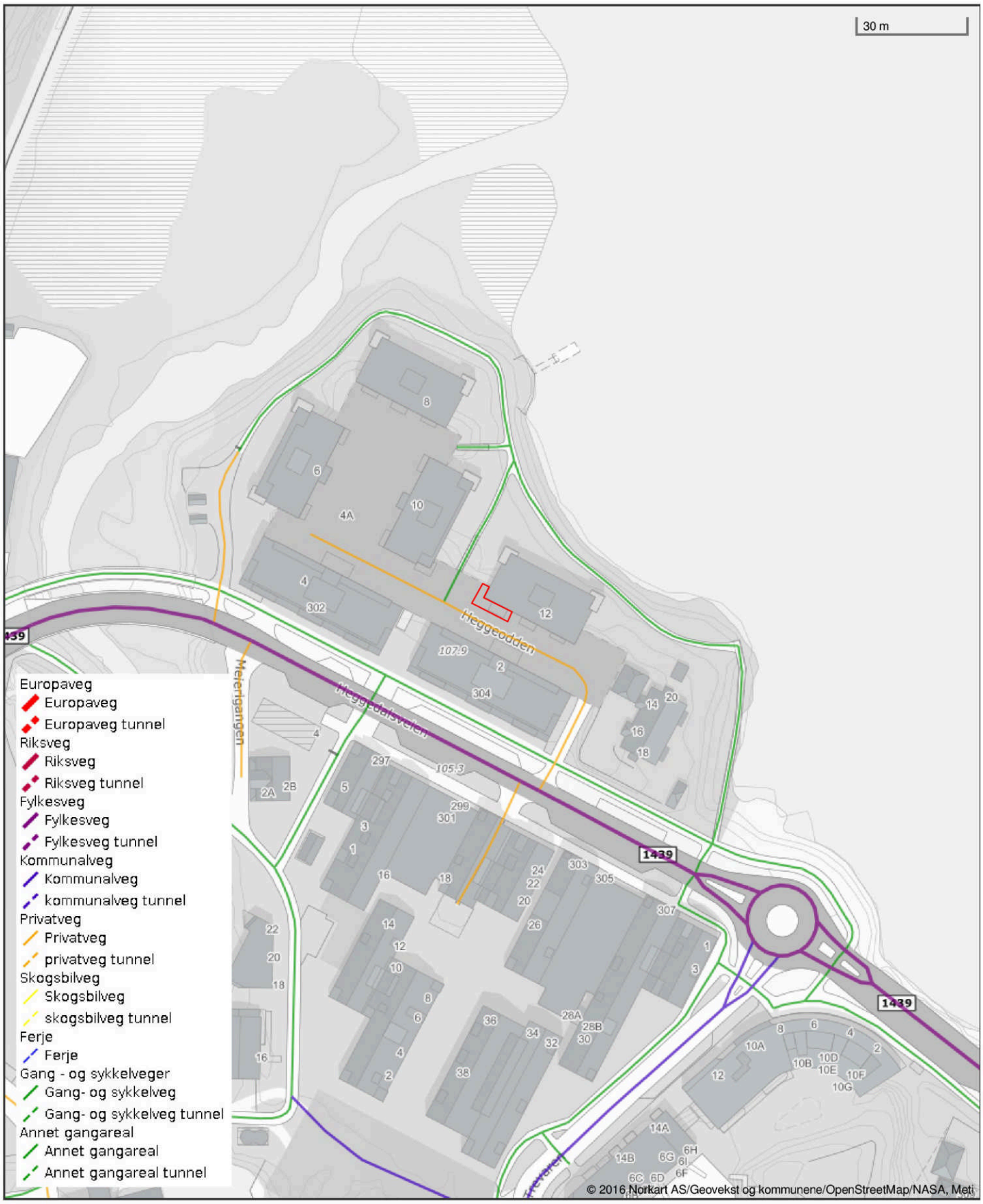
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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

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

Utskriftsdato: 24.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/8//48



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.

Utskriftsdato: 24.02.2026

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN
Telefon: 66 70 00 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	48
Adresse	Heggeodden 12, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

FORBEHOLD VED 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 Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 26.02.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**79**	Bnr:	**8**	Fnr:		Snr:	**48**
Adresse:	**Heggeodden 12, 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.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



INNKALLING 2025

Heggeodden Boligsameie

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Fyrstikken innbyggertorget Heggedal

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Heggeodden Boligsameie

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Husordensregler
- 5.2 Etablering av kameraovervåking

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 170.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

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

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

Forslag til vedtak: Endringene i husordensreglene vedtas

5.2 Etablering av kameraovervåking

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

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

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

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

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg.

Forslag til vedtak: Jan Erik Ruud velges for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Thore Olsen og Laila Rendal er på valg.

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år.

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

Forslag til vedtak: Bjarne Bakkene velges for 2 år.

Anne-Lise Klungre Nilsen velges for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

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

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

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2024 Heggeodden Boligsameie

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

Balanse 2024 Heggeodden Boligsameie

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

Balanse 2024 Heggeodden Boligsameie

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

Sted:_____ Dato:_____

Jan Erik Ruud
Styreleder

Øystein Myhre Winje
Styremedlem

Jan Olav Nilsson
Styremedlem

Laila Rendal
Styremedlem

Thore Olsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 107 bolig- og 10 næringsseksjoner.
Eiendommen er oppført på gnr 79 og bnr 8 i Asker kommune. Tomtearealet er 6 462,8 kvm.
Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP1574569.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenskostnader	5 225	0
Sum	5 225	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 8 - Andre honorarer

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

Konto 6714 gjelder i hovedsak tilleggstjenester fra Boalliansen.

Note 9 - Andre kostnader

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

Note 10 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Heggeodden Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Heggeodden Boligsameie

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Heggeodden Boligsameie

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

Etter vår mening

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Vestby, 17. mars 2025

Moltzau Revisjon AS

Tone M. Moltzau

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2024 - Heggeodden Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

VALGKOMITE:

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

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

Virksomhetens art

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

Heggeodden Boligsameie består av 107 boliger og 10 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er Moltzau Revisjon.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

*Et nødvendig skifte av forretningsfører medført mye arbeid med overføring av dokumenter osv.

*Økonomi, herunder oppfølging av energikostnader.

*Arbeidet husordensreglement revidert utgave

*Årskontroll av elektriske anlegg.

*Skiftet ut nåværende lysrør med led-lys i garasjen.

*Dugnad på våren med stor deltakelse.

*koordinering av El-kjele med elektriker, rørlegger, transport og El-kjelereparatør. Inn og ut av teknisk rom.

*Gjennomført brannøvelse.

*Utført reparasjon av avvik ved gjennomgåelse av Honeywell.

*Julegrantenning med korps og julenisse

*Trykk-kontrollert alle brannslanger i garasjen (7 stk.)

*Skiftet luftepotter i teknisk rom på takene 18 stk.

*Skiftet ut noen port-telefoner som har vært defekte.

*Malt utvendig trappehusene i 2 og 4

Av andre driftssaker styret har arbeidet med kan nevnes:

Oppfølging og vedlikehold av storstua.

*Diverse større og mindre saker meldt inn fra seksjonseiere.

BUDSJETT:

Budsjettet for 2025 er behandlet og vedtatt av styret.

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

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2025

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

Husordensregler
for
Heggeodden Boligsameie

Formål

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

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

§ 1. Virkeområde

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

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

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

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

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

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

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

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

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

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

§ 3.2. Seksjoner, Balkonger, uteareal og /hageareal

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.

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

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

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

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

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

§ 3.4 Renovasjon

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

§ 3.5 Boder

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

Gassbeholdere og bensinkanner med bensin skal ikke oppbevares i boder.

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

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

§ 3.5 Garasjeanlegg

«Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å renholde/ feie og holde orden på plassen, samt unngå til søling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Parkeringsplassen skal brukes til kjøretøy og ikke til lagring og hensetting av gjenstander. Gassbeholdere og bensinkanner med bensin skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.
Høyde til tak er på 2,05m. Dette må respekteres.
Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlig for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.
Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.
Lading av elkjøretøy som elbil, plug in hybrid, etc. i sameiets garasjer tillates kun via felles infrastruktur for lading.
Ladebokser, tilkoblinger etc. skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av denne infrastrukturen.
Installasjon, vedlikehold av ladebokser, strømforbruk og månedlig beløp for administrasjon av dette blir belastet den enkelte bruker.
Drifts- og vedlikeholdskostnader av felles teknisk infrastruktur for ladeanlegget betales av sameiet.
Styret skal informeres om og godkjenne alle installasjoner og endringer i fellesarealene som sameier ønsker utført.
For de som ved etablering av felles ladeanlegg hadde installert ladeanlegg og/eller andre elektrotekniske installasjoner på sin p-plass og som hadde styrets godkjenning for dette gjelder nå følgende:

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

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

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

§ 3.6 Grøntanlegg, gangveier, mv.

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

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

§ 3.7 *Dugnader og fellesarrangementer*

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

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

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

§ 3.8 Parkering.

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

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Heggeodden.

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

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

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

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

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

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

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

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

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

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

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

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

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

§ 6.1 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

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

§ 7. Dispensasjoner, ikrafttreden

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

§ 8. Dialog med styret

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

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

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer
Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.
Det kan dersom styret vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Det forutsettes at kravene i personvernforordningen må oppfylles.

Til Styret i Heggeodden Boligsameie.

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

Styreformann Jan Erik Ruud (for 1 år)

Styremedlem Jan Olav Nilsson (gjenværende 1 år)

Styremedlem Øystein M. Vinje (gjenværende 1 år)

Styremedlem Thore Olsen (for 2 år)

Styremedlem Laila Rendal (for 2 år)

Varamedlem Bjarne Bakkene (for 2 år)

Varamedlem Anne-Lise K. Nilsen (for 2 år)

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

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen v/ MayGunn Riis og Tove Eli Gustavsen

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Øystein Myhre Winje

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Inger Johanne Dalgaard

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 48

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 50

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 170 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Husordensregler

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Etablering av kameraovervåking

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 50

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

6. Valg

6.1 Valg av leder

Det skal velges styreleder for 1 år.

Jan Erik Ruud er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Jan Erik Ruud for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Thore Olsen og Laila Rendal er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Thore Olsen for 2 år.

Valgt ble: Laila Rendal for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges 2 varamedlemmer for 2 år.

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

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Bakkene for 2 år.

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

6.4 Valg av valgkomite

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

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

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

Vedtak:
Styret finner kandidater og oppnevner ny valgkomité

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

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

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

Protokoll for Heggeodden Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter for Heggeodden Boligsameie

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 09.04.2013

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

1. Navn og opprettelse

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

2. Organisering av sameiet, råderett

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

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

Bruksenheten består av:

Bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal

Bod i kjeller

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

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

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

Sameiet disponerer fellesrom med gjesterom som kun disponeres av boligseksjonene,

Seksjon nr. 118 (næringsseksjonen i garasjeanlegget) består av 4 garasjeplasser.

Disse 4 plassene kan fritt omsettes internt i sameiet.

I tillegg har seksjonsseksjonseierne bruksrett til sameiets utvendige og innvendige

fellesarealer, se likevel begrensning i punkt 4 nedenfor.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller

tilleggsdel, er fellesareal.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne av

eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg, herunder

opprettholde et godt og trygt bomiljø.

4. Seksjonseiernes rettigheter og plikter

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

rettslig rådighet over sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er

beregnet, eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke

benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige

seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten

reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter

seksjonseieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn

til vedlikeholdsarbeider og lignende. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel

som tilleggsdel.

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

For næringsseksjonene skal gjelde alminnelige åpningstider i hht. offentlige normer

godkjent av Asker kommune til enhver tid. Varelevering skal skje mellom kl. 06:30 og

kl. 20:00. Virksomheten skal utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

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

4.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett for følgende arealer:

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

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

4.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til følgende arealer:

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

5. Vedlikehold

5.1 Bruksenhetene

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

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

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

synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

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

5.2 Fellesarealer og ytre vedlikehold

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

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

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

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

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

6. Fordeling av felleskostnader

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

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

Eiendommens felleskostnader fordeles i henhold til eierbrøken.

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

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

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

7. Ansvar utad

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

8. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

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

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

9. Innkalling til årsmøtet

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

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

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

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

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

10. Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

Ingen kan delta i en avstemning om:

1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående, gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

2) Eens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.

3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.

4) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:

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

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

11 Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) Endring av vedtektene.

b) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål, jfr eierseksjonsloven § 20.

f) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 21.

g) Samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a.

h) Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

i) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

a) At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

b) Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.

c) Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 6.

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

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

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

12. Ekstraordinært årsmøte

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

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

13. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt. Valgperioden er 2 år, men likevel skal ved konstituerende årsmøte to av styremedlemmene kun velges for ett år. Dersom ikke næringsseksjonene er representert ved et styremedlem, kan næringsseksjonene utpeke en representant som har møte- og talerett i styremøter under saker som gjelder fellesanliggender mellom boligseksjonene og næringsseksjonene. Styret plikter i rimelig tid i forveien å varsle representanten om møtet og hvilke saker som skal behandles. Det er anledning til å velge leder, styremedlemmer og varamedlemmer som ikke er seksjonseiere eller bosatt i sameiet.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og årsmøtets vedtak. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere seksjonseiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes bestemmelser ovenfor.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

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

14. Salg / Utleie

Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.
Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fra årsmøter og styret.
Forretningsfører gis rett til å avkreve selger av seksjonen et gebyr for arbeidet i forbindelse med eierskiftet.

15. Vegetasjon/beplantning og vedlikehold av felles grøntareal

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

16. Oppsetting av utvendig utstyr på eiendommen/bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, parabolantenner eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.
Ledninger, rør og lignende nødvendige felles installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten og tilleggsdeler for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det kan dersom styret vurderer behov etableres kameraovervåking i fellesarealer ute og inne. Det forutsettes at kravene i personvernforordningen må oppfylles

17. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.
Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

18. Forsikring – egenandel

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

20. Tvister

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

21. Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)
Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Forslag fremlagt på sameiermøtet 29.april 2014

Husordensregler
for
Heggeodden Boligsameie

Formål

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

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

§ 1. Virkeområde

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

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverket.

§ 2. Generelt

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

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

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

§ 3. Renhold, orden og vedlikehold

§ 3.1. Leiligheten

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

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

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

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

§ 3.2. Balkonger, uteareal og /hageareal

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.3 Oppgang/trapperom, heis, vestibyle og garasjer

Innvendige fellesarealer skal holdes fri for private gjenstander.

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

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

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

Postkasseskilt skal ha standard utforming.

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

§ 3.4 Renovasjon

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

§ 3.5 Boder

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

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

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

§ 3.5 Garasjeanlegg

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

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

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

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

§ 3.6 Grøntanlegg, gangveier, mv.

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

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

§ 3.7 *Dugnader og fellesarrangementer*

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

Styret vil også ta initiativ til fellesarrangementer.

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

§ 3.8 Parkering.

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

§ 4. Dyrehold

Husdyr er velkommen på Heggeodden.

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

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

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

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

§ 5. Støy

§ 5.1. Generelt

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

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

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

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

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

§ 6. Skade, feil, mangler eller mislighold

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

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

§ 6.1 Røyking i fellesarealer, på balkonger og åpne vinduer

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

§ 7. Dispensasjoner, ikrafttreden

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

§ 8. Dialog med styret

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

Boligopplysninger:

Heggeodden Boligsameie		Vår ref.:	2484/48	Fødselsdato eier:	14.08.1983
Heggeodden 12		Type:	Boligsameie		
1389 HEGGEDAL		Eiere:	Hilde Strand		
Organisasjonsnr:	912 462 374	Seksjonsnr:	48		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 295

Felleskostnader:	Felleskostnader, bolig	3 774
	Felleskostnader Alle	627
Tilleggsytelser:	Renovasjon	310
	Kabel-TV	416
Objekt:	Parkeringsplass nr 76 (24841 - 48)	168

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

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

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	896
Annen formue:	25 343	Utgifter:	0		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	48	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	79/8 - seksjon:48		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	6462.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1574569

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	21.03.2024	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Blokk		

Fasiliteter:

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

Boligopplysninger:

Heggeodden Boligsameie	Vår ref.:	2484/48	Fødselsdato eier:	14.08.1983
Heggeodden 12	Type:	Boligsameie		
1389 HEGGEDAL	Eiere:	Hilde Strand		
Organisasjonsnr: 912 462 374				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

JM Norge AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 366928 Tinglyst: 10.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.79 og bnr. 8 i Asker kommune, med eiendomsadresse: Heggeodden 2-8
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 22/2-2012
Nettstasjon nr.: D0250

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

FBL

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

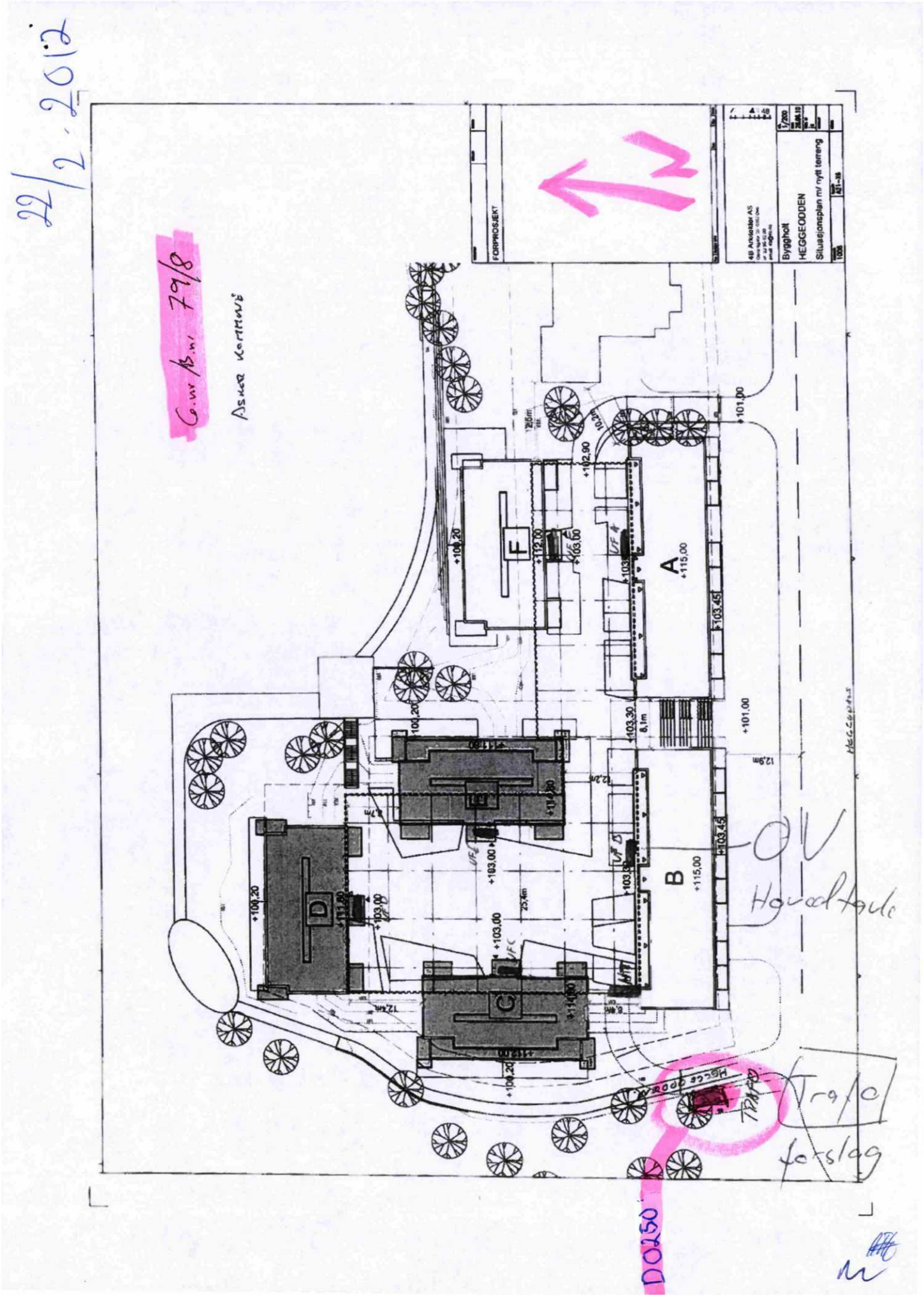
Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Ås	Dato:	27/2-2012	Sted: Oslo	Dato: 8/3-2012

Grunneier1 signatur:	JM Norge AS
(Blokkbokst.):	PETER LINDBERG
Foretaksnr./ personnr.:	829 350 122
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	Magnus Berg
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	ANDERS T. GUNDERSEN
Foretaksnr./ personnr.:	829 350 122

Hafslund Nett AS **NO 980 489 698 MVA**	
Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Lars Davidsen
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	Knut Eyvind Aarud


22/2-2012
Gnr/Bnr 79/8
Asker kommune
FORPROSJEKT
Byggholt
HEGGEODDEN
Situasjonsplan m/ nytt terreng
A
B
D
F
G
+115,00
+101,00
+103,45
+103,30
+103,00
+102,00
+100,20
OV
Hovedtavle
Trafo
forslag
DO250

Du har søkt på: Knr.: 3203 Gnr.: 79 Bnr.: 8 Fnr.: Snr.: 48

Adresse(r):

Gateadresse:	Heggeodden 12
Gatenr:	1425
Kommune:	ASKER
Postkrets:	1389 HEGGEDAL
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:24.02.2026 kl. 09.01

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.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1256758-1/200
25.03.2024 21:00

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Omsetningstype: Fritt salg
STRAND HILDE
[illegible]

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

2024/1256771-1/200
25.03.2024 21:00

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 375 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1890/900113-1/100 19.09.1890 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
Bestemmelser på bnr.5,6,7 og 8.
Med parsellene følger endel huse,samt rett til vei,
vann,strand,vannkraft.
Bestemmelser om vedlikehold av broer,gjærder m.v
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1912/902750-1/100 06.02.1912 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1921/900718-1/100 29.04.1921 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om vannrett
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1949/1170-1/100 22.02.1949 BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

1950/7876-1/100 30.10.1950 BESTEMMELSE OM VANNLEDN.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

	Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
1950/8612-1/100 04.12.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
1950/8613-1/100 04.12.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
1950/8615-1/100 04.12.1950	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
1975/3813-1/100 13.03.1975	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tømming av tank og tilknytning til off. kloakk. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
1992/18647-1/100 24.07.1992	SKJØNN OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8
2012/366928-1/200 10.05.2012	ERKLÆRING/AVTALE Rettighetshaver: ELVIA AS ORG.NR: 980 489 698

Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

2012/455845-1/200 11.06.2012 BEST. OM ADKOMSTRETT
Allmennheten har rett til gangadkomst over eiendommen
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3203 GNR: 79 BNR: 8

GRUNNDATA

2013/548215-1/200 02.07.2013 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 48
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 75/9132

2020/1023197-1/200 01.01.2020 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 0220 GNR: 79 BNR: 8 FNR: 0
SNR: 48

2024/97783-1/200 01.01.2024 00:00 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 3025 GNR: 79 BNR: 8 FNR: 0
SNR: 48

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/3813/100
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

ASKER OG BÆRUM
03813 13.3.75

J.nr./sak nr.1588/74
Sak 16-75-B.
Byggemelding 9/12-74.
Beh.av bygn.rådet 8/1-75.

Sak vedr.Gnr.79,br.nr.40.
Heggodden 16,Heggedal.
Tilhørende Nils Øverby. S.adr.

Under henvisning til bygningsrådets og helserådets samtykke til dispensasjon fra bygningslovens § 66.2 forplikter jeg meg herved til å følge de av ingeniørvesenet anførte forskrifter av 16.okt.74. punktene 2 og 3 som lyder slik:

P.2.: Eieren plikter å sørge for tømming av tanken når det er behov for det eller det blir forlangt av kommuneingeniøren eller helserådet.

P.3.: Tilknytning til offentlig kloakk, må fortas så snart det er mulig, jfr. bygningslovens § 66 nr.2.
Vilkårene under pkt.2 og 3 må tinglyses på eiendommen.

Heggedal 13/3 1975.

Nils Øverby.
Nils Øverby.

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601470956
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0220	79	8

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	1	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	2	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	3	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	4	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	5	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	6	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	7	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	8	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	9	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	10	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	11	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	12	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	13	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	14	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	15	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	16	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	17	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	18	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	19	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 548215 Tinglyst: 02.07.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Side 1 av 39

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	20	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	21	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	22	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	23	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	24	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	25	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	26	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	27	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	28	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	29	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	30	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	31	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	32	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	33	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	34	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	35	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	36	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	37	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	38	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	39	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	40	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	41	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	42	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	43	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	44	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	45	136 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	46	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	47	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	48	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	49	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	50	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	51	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Ja
0220	79	8	0	52	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	53	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	54	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	55	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	56	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	57	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	58	89 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	59	75 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	60	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	61	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	62	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	63	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	64	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	65	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	66	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	67	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	68	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	69	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	70	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	71	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	72	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	73	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	74	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	75	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	76	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	77	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	78	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	79	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	80	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	81	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	82	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	83	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	84	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	85	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0220	79	8	0	86	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	87	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	88	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	89	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	90	34 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	91	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	92	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	93	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	94	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	95	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	96	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	97	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	98	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	99	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	100	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	101	69 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	102	76 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	103	82 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	104	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	105	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	106	64 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	107	110 / 9132	Boligseksjon	Ja	Nei
0220	79	8	0	108	89 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	109	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	110	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	111	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	112	99 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	113	99 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	114	88 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	115	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	116	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	117	41 / 9132	Næringseksjon	Nei	Ja
0220	79	8	0	118	20 / 9132	Næringseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JM Norge AS	
Adresse: Bærumsveien 473	
Postnr. 1351 / Poststed Rud	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 829,350,122 / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0220	Asker	79	8		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829350122	JM Norge AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	89	BC	13	B	89	B	25	B	89	B	37	B	89	B	49	B	89	B
2	B	89	BC	14	B	75	B	26	B	75	B	38	B	89	B	50	B	89	B
3	B	75	BC	15	B	136	B	27	B	75	B	39	B	75	B	51	B	75	BC
4	B	89	B	16	B	136	B	28	B	89	B	40	B	75	B	52	B	75	B
5	B	89	B	17	B	89	BC	29	B	89	B	41	B	89	B	53	B	89	B
6	B	75	BC	18	B	89	BC	30	B	75	B	42	B	89	B	54	B	89	B
7	B	75	B	19	B	75	BC	31	B	89	BC	43	B	75	B	55	B	75	B
8	B	89	B	20	B	89	B	32	B	75	BC	44	B	136	B	56	B	75	B
9	B	89	B	21	B	89	B	33	B	89	B	45	B	136	B	57	B	89	B
10	B	75	B	22	B	75	BC	34	B	89	BC	46	B	89	BC	58	B	89	B
11	B	75	B	23	B	75	B	35	B	75	BC	47	B	89	BC	59	B	75	B
12	B	89	B	24	B	89	B	36	B	75	B	48	B	75	BC	60	B	82	B

Sum tellere: 9132 ~~5185~~ = nevner: 9132

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

~~Eiendommen begjæres seksjonert i 107 boligseksjoner og 11 næringsseksjoner~~

Dato 9/4-13 | Utstederens underskrift: Magnus Berg

Rett kopi bekreftes 17/6-13
Sign.: Kallhus
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

Rett kopi bekreftes 17/6-13
Sign.: I. Kalhus
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bærum 9/4-13	Magnus Berg EIRIK PRESTMO	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune

Dato	Stempel og underskrift

Rett kopi bekreftes 17/6-13
Sign.: I Kalhus
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
9/4-13	Magnus Berg / Eivind Prestmo

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
220	Asker	79	8		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	34	B	91	B	82	B	121				151				181			
62	B	34	B	92	B	82	B	122				152				182			
63	B	69	B	93	B	76	B	123				153				183			
64	B	69	B	94	B	69	B	124				154				184			
65	B	34	B	95	B	69	B	125				155				185			
66	B	34	B	96	B	76	B	126				156				186			
67	B	82	B	97	B	82	B	127				157				187			
68	B	82	B	98	B	82	B	128				158				188			
69	B	76	B	99	B	76	B	129				159				189			
70	B	69	B	100	B	69	B	130				160				190			
71	B	69	B	101	B	69	B	131				161				191			
72	B	76	B	102	B	76	B	132				162				192			
73	B	82	B	103	B	82	B	133				163				193			
74	B	82	B	104	B	110	B	134				164				194			
75	B	76	B	105	B	64	B	135				165				195			
76	B	69	B	106	B	64	B	136				166				196			
77	B	69	B	107	B	110	B	137				167				197			
78	B	76	B	108	N	89	G	138				168				198			
79	B	82	B	109	N	41	G	139				169				199			
80	B	110	B	110	N	41	G	140				170				200			
81	B	64	B	111	N	41	G	141				171				201			
82	B	64	B	112	N	99	G	142				172				202			
83	B	110	B	113	N	99	G	143				173				203			
84	B	82	B	114	N	88	G	144				174				204			
85	B	34	B	115	N	41	G	145				175				205			
86	B	34	B	116	N	41	G	146				176				206			
87	B	69	B	117	N	41	G	147				177				207			
88	B	69	B	118	N	20	B	148				178				208			
89	B	34	B	119				149				179				209			
90	B	34	B	120				150				180				210			

Sum tellere:	9132 ~~3947~~	= nevner:	9132

Dato	Utsteders underskrift
9/4-13	Magnus Berg / Eirik Prestmo

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

Vedlegg

17/6-13
Rett kopi bekreftes
Sign.: T. Kalhus
ASKER KOMMUNE
SERVICETORGET

Asker kommune

JM Norge AS
Postboks 33

1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	PSKOGEDA S13/1746	L36 – S.jnr. 6/13 L42188/13	17.6.2013

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S13/1746.

79/8 - Vedtak om seksjonering
Hjemmelshaver: JM Norge AS

Vi viser til begjæring om oppdeling i eierseksjoner av gnr. 79 bnr. 8 datert 9.4.2013.

Kommunens vurdering
Eierseksjonslovens vilkår for seksjonering er oppfylt.

Vedtak
Med hjemmel i eierseksjonsloven §§ 6-9 godkjennes krav om seksjonering.

Vedtaket er fattet etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og innebærer ikke at forhold som kan være i strid med plan- og bygningslovens bestemmelser blir lovlig.

Dersom ubebygde deler av eiendommen skal inngå i bruksenhet, må det holdes oppmålingsforretning over utearealet; jf. matrikkelloven § 6 bokstav e og eierseksjonsloven § 9 andre ledd. Krav om oppmålingsforretning kan ikke omgås ved å tinglyse bruksrett til ubebygde deler på annen måte. Det gjelder både varig bruksrett stiftet ved seksjonering og midlertidig bruksrett stiftet ved vedtektsbestemmelse.

Klageadgang
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen innen tre uker. Klagen sendes om kommunen. Klagen må begrunnes, det må angis hva det klages over og hvilken endring som ønskes.

Videre saksgang
Seksjoneringsvedtaket blir ført i matrikkelen og deretter tinglyst hos Statens kartverk.
Tinglyste dokumenter vil bli oversendt så snart vi får dem i retur fra tinglysingsmyndigheten.

Plan og Bygning
Postboks 353
1372 Asker

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

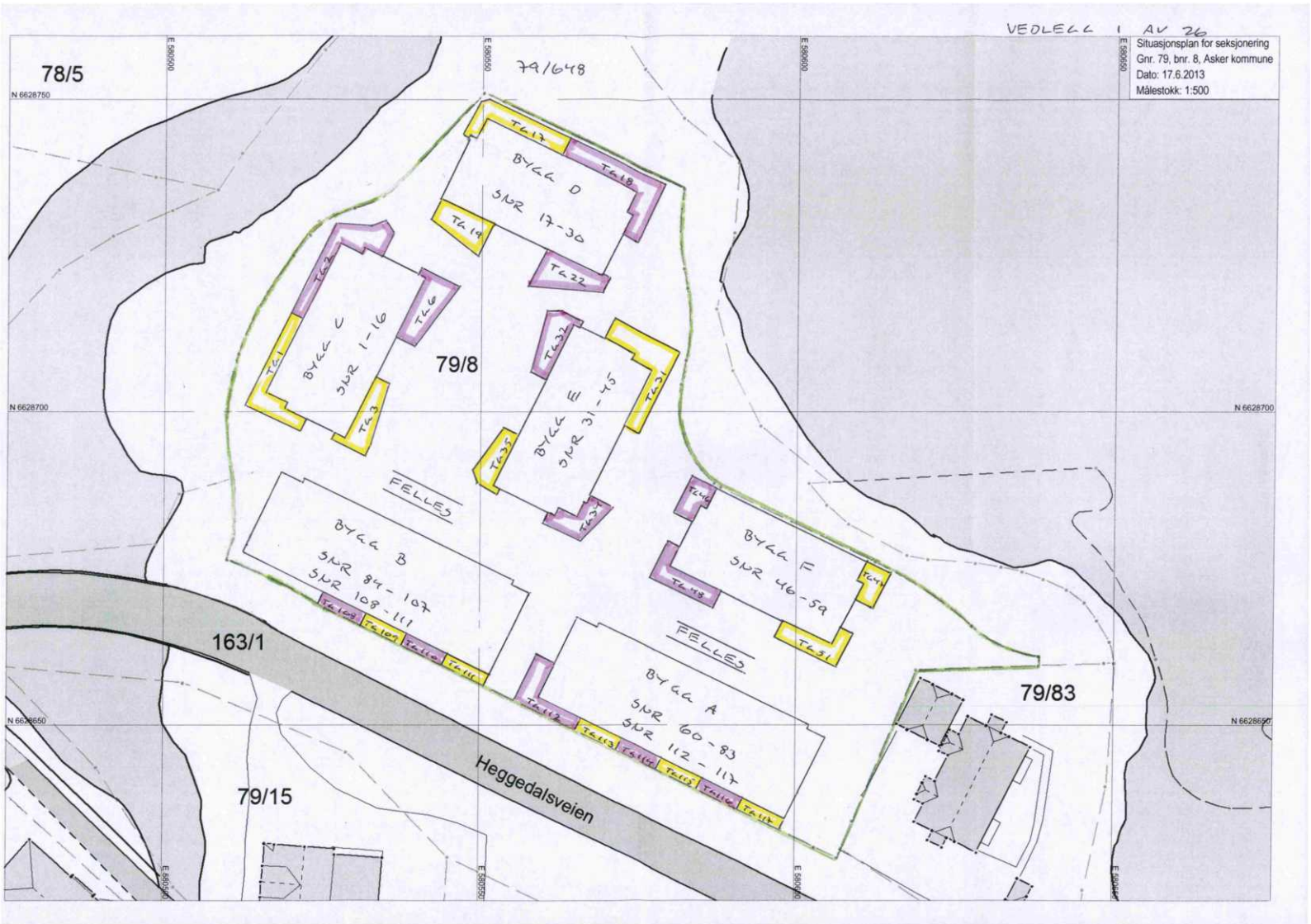
Telefon
66 90 90 00

Org.nr.
944 382 038 mva.
Bankgiro
5136 05 01209

Med vennlig hilsen

Trond Haukeland
Fagansvarlig for seksjonering

Pål Skogedal
Overingeniør


VEDLEGG 1 AV 26
Situasjonsplan for seksjonering
Gnr. 79, bnr. 8, Asker kommune
Dato: 17.6.2013
Målestokk: 1:500
78/5
79/648
79/8
79/83
79/15
163/1
Heggedalsveien
BYGG D
SNR 17-30
BYGG C
SNR 1-16
BYGG E
SNR 31-45
BYGG B
SNR 84-107
SNR 108-111
BYGG A
SNR 60-83
SNR 112-117
BYGG F
SNR 46-59
FELLES
FELLES
N 6628750
N 6628700
N 6628650
E 590500
E 590550
E 590600
E 590650

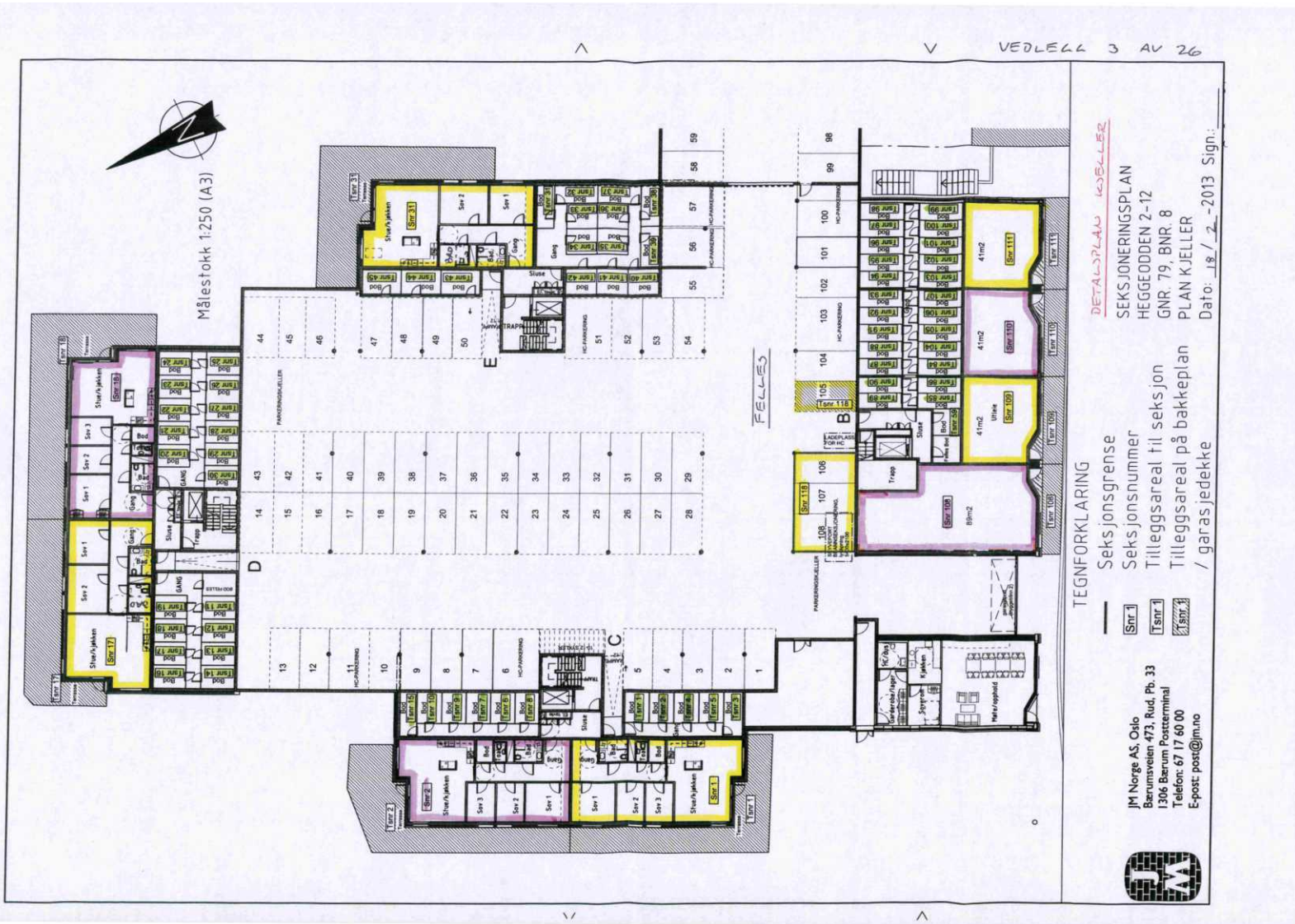
VEDLEGG 2 AV 26

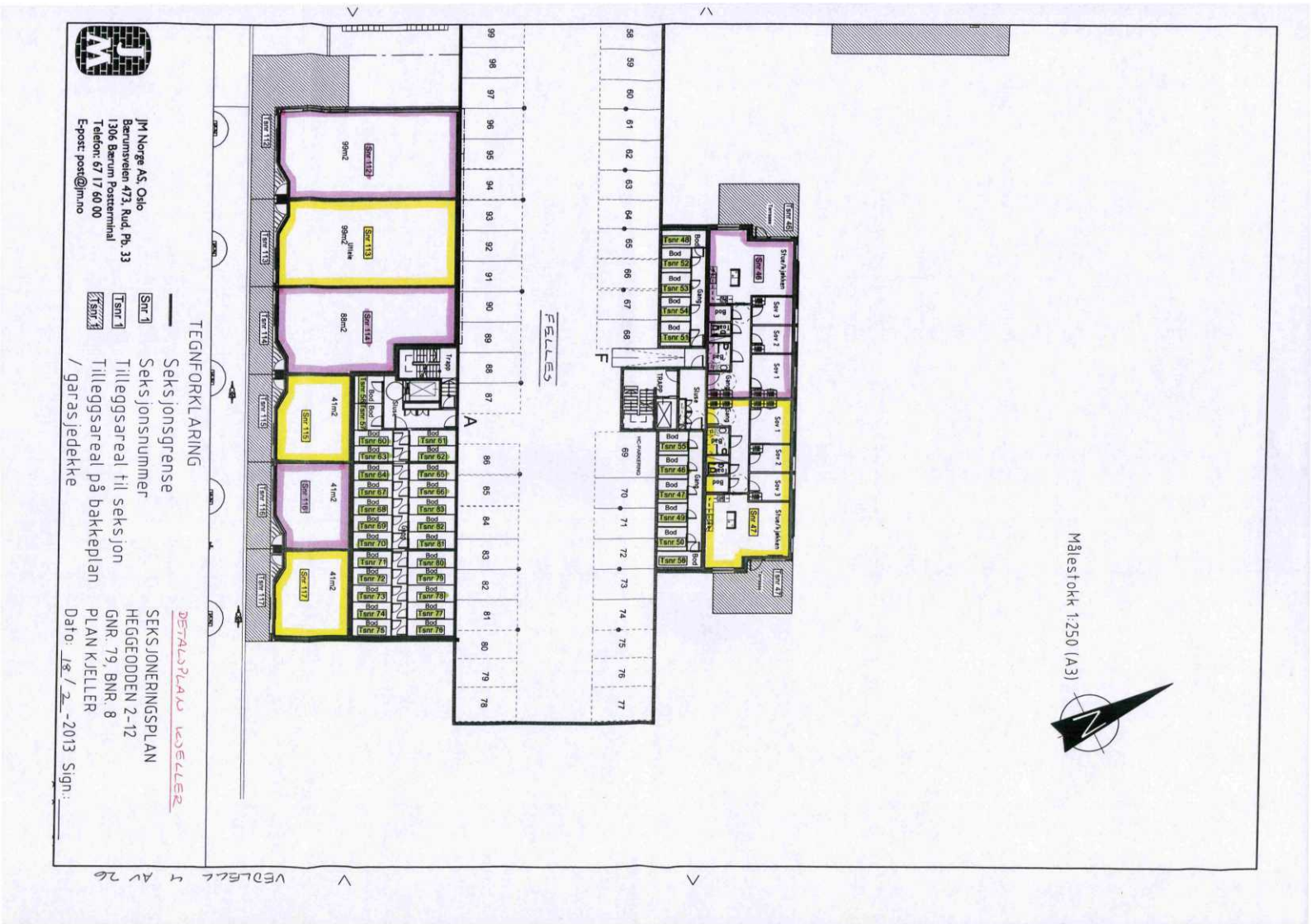
OVERSIKTSPLAN KJELLER

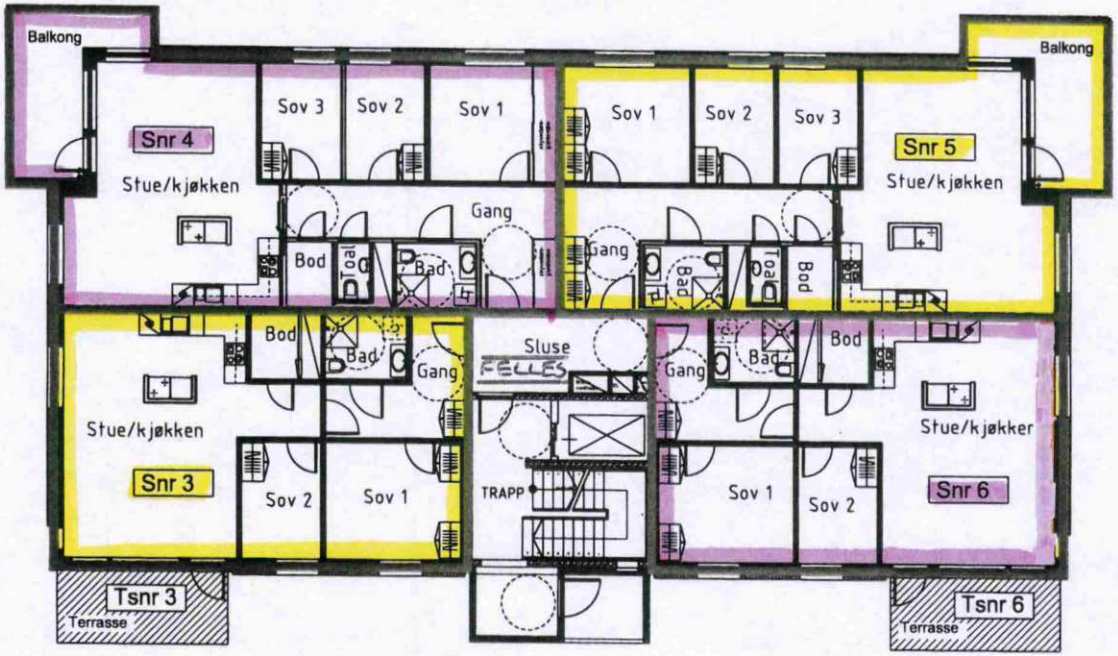
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN KJELLER
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:

TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan / grasjedekke

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no


VEDLEGG 3 AV 26
Målestokk 1:250 (A3)
DETALJPLAN KJELLER
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN KJELLER
Dato: 18/2-2013 Sign:
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer
Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1 Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke
JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
FELLES
A
V
D
E
B
C


JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Posterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Seksjonsnummer
Tilleggsareal til seksjon
Tilleggsareal på bakkeplan
/ garasjedekke
DETALJPLAN KJELLER
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN KJELLER
Dato: 18 / 2 -2013 Sign:
Målestokk 1:250 (A3)
FELLES
Trapp
HC-PARKERING
Bod
Gang
Sluse/pipeskap
Sluse
TRAPP



C

Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

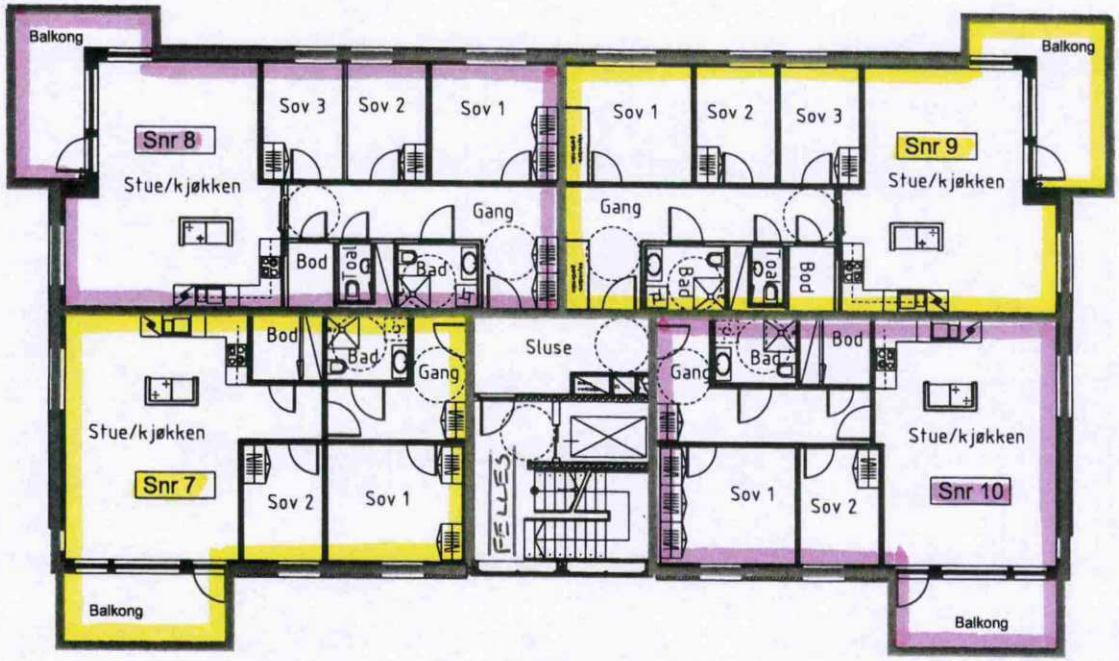
TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
Tsnr 1	Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK C
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.: ____
S. ___ av __

VEDLEGG 5 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



Målestokk 1:200 (A4)

C

VEDLEGG 6 AV 26

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

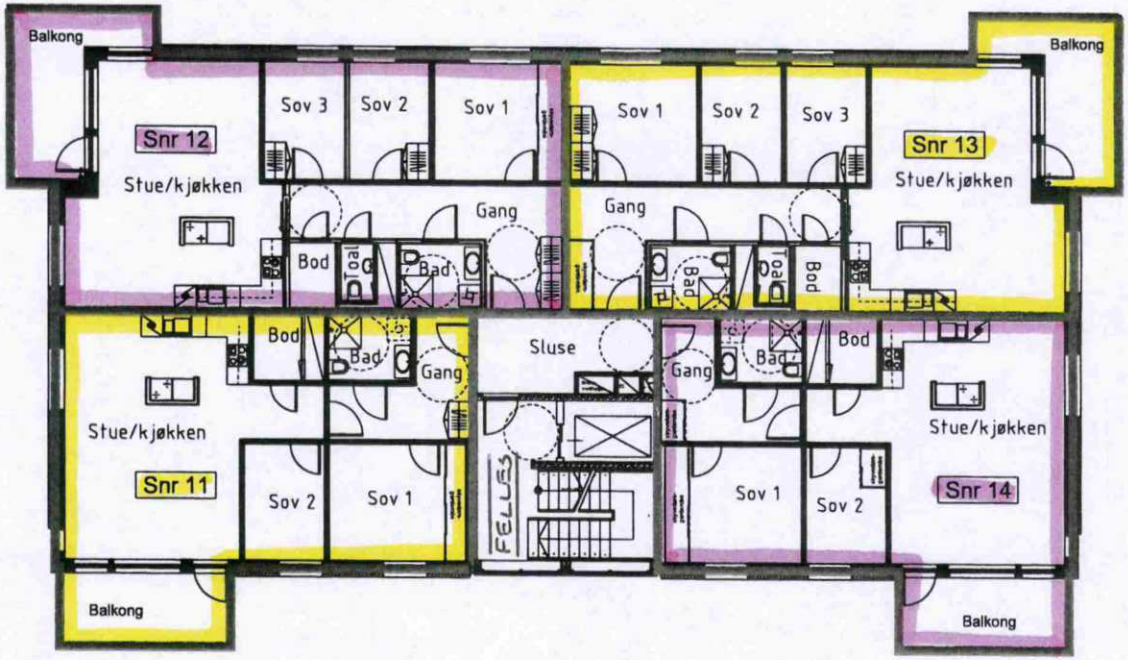
TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK C
Dato: 18/2-2013 Sign.:
S. ___ av ___

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



Målestokk 1:200 (A4)

C

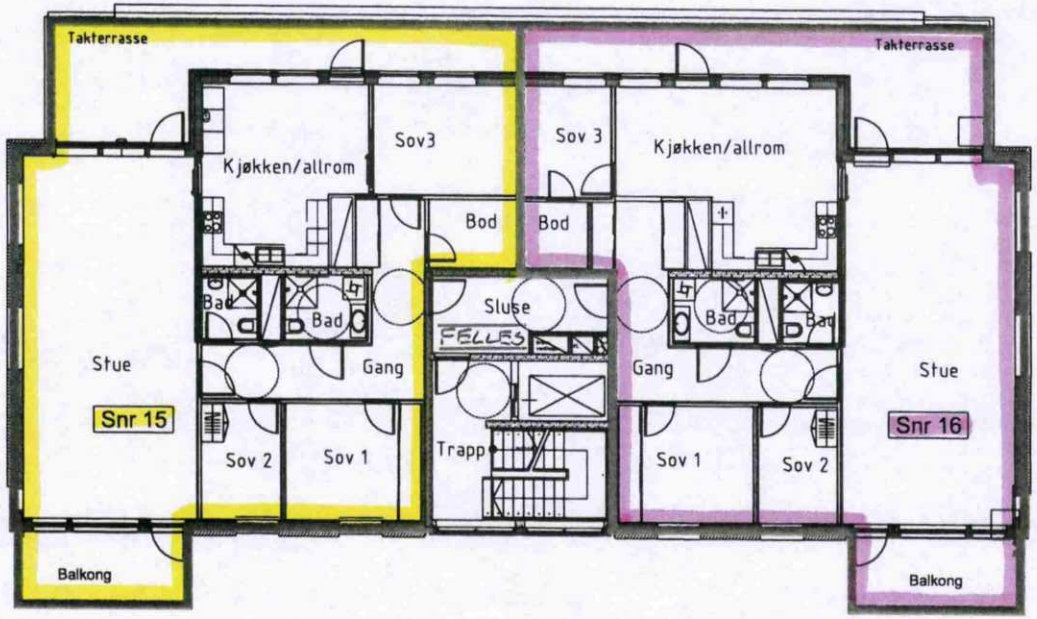
JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK C
Dato: 18/2-2013 Sign.:
S. ___ av ___

VEDLEGG 7 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



Målestokk 1:200 (A4)

C

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

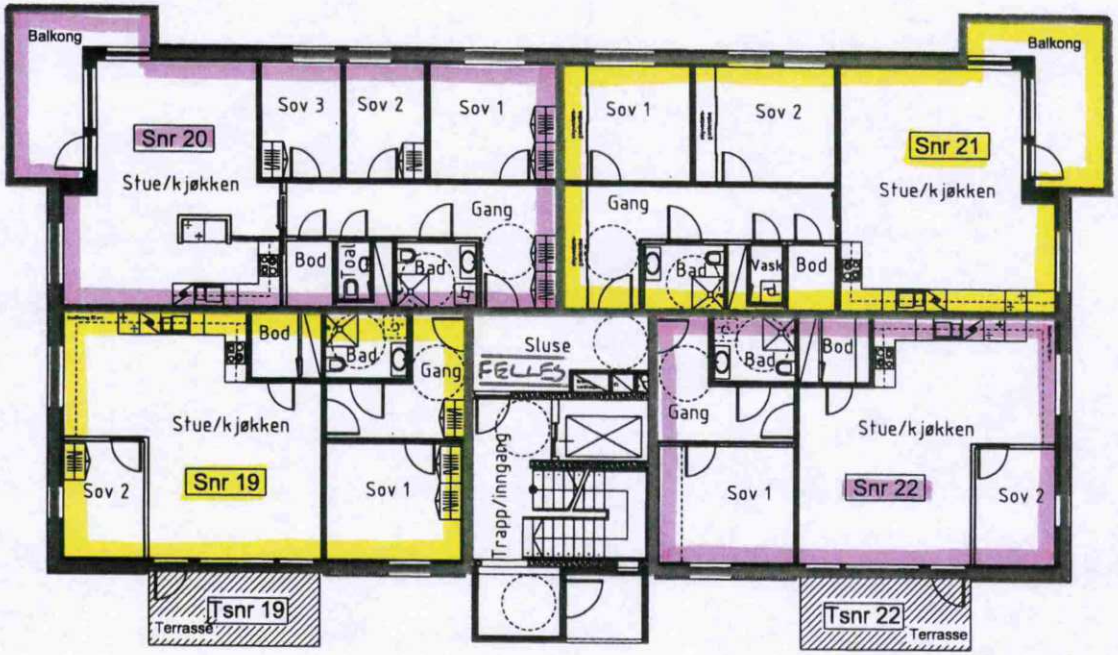
— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 4.ETASJE BLOKK C
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.: ____
S. _ av ___

VEDLEGG 8 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



Målestokk 1:200 (A4)

D

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

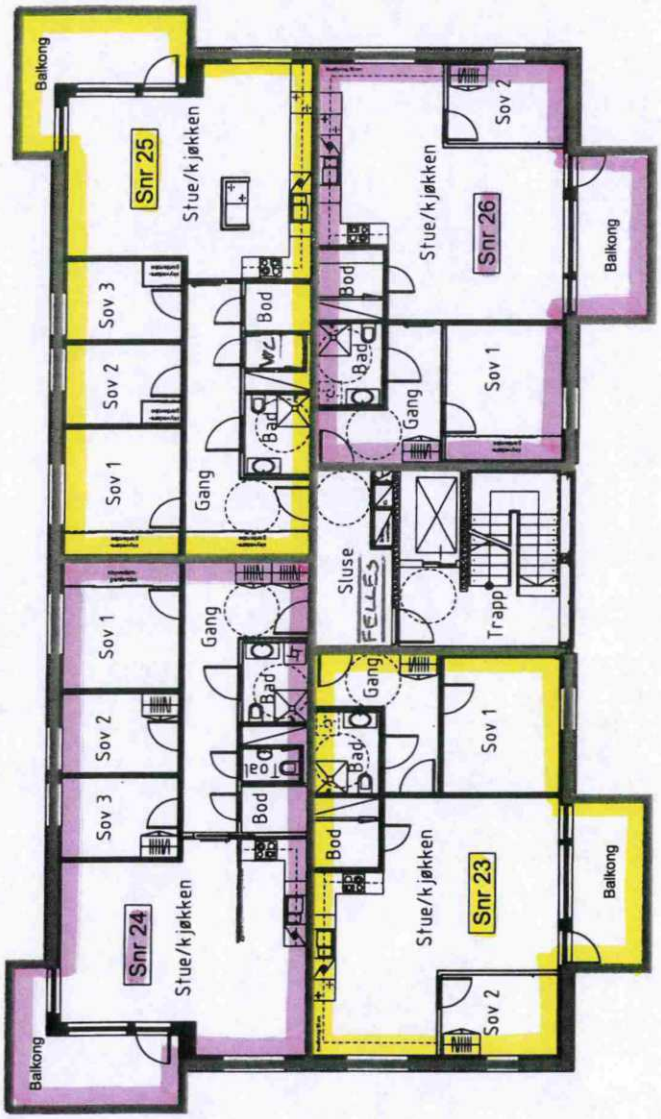
—	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
Tsnr 1	Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK D
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:
S. . av

VEDLEGG 9 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

VEDLEGG 10 AV 26



D

Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

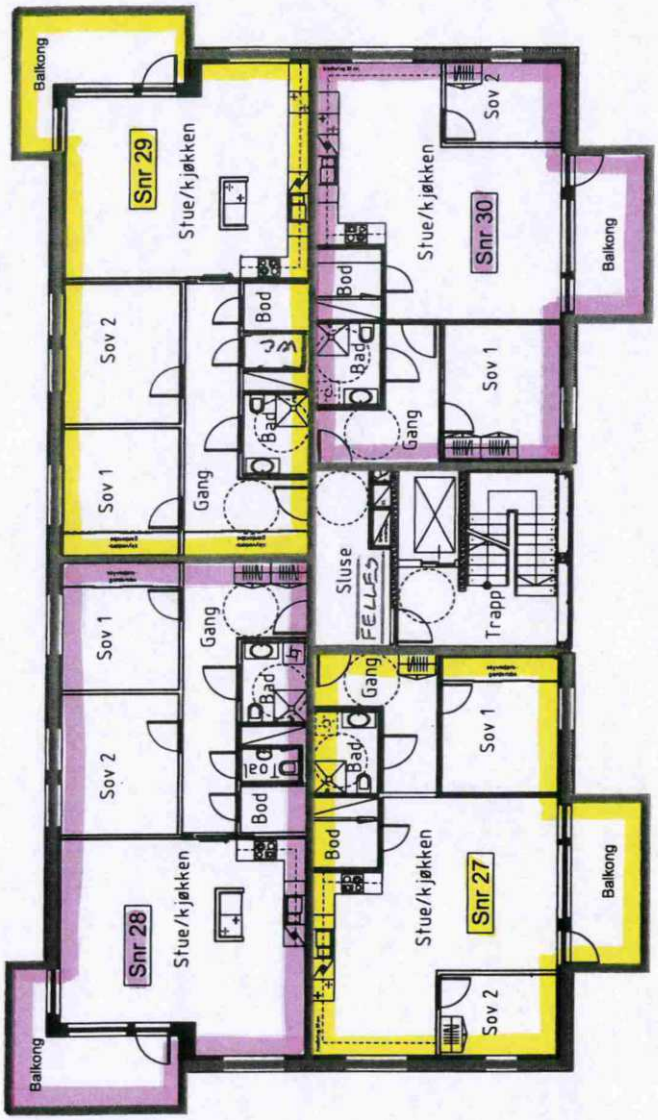
— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK D
Dato: 18/2 -2013 Sign.:
S. ___ av ___

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

VEDLEGG 11 AV 26

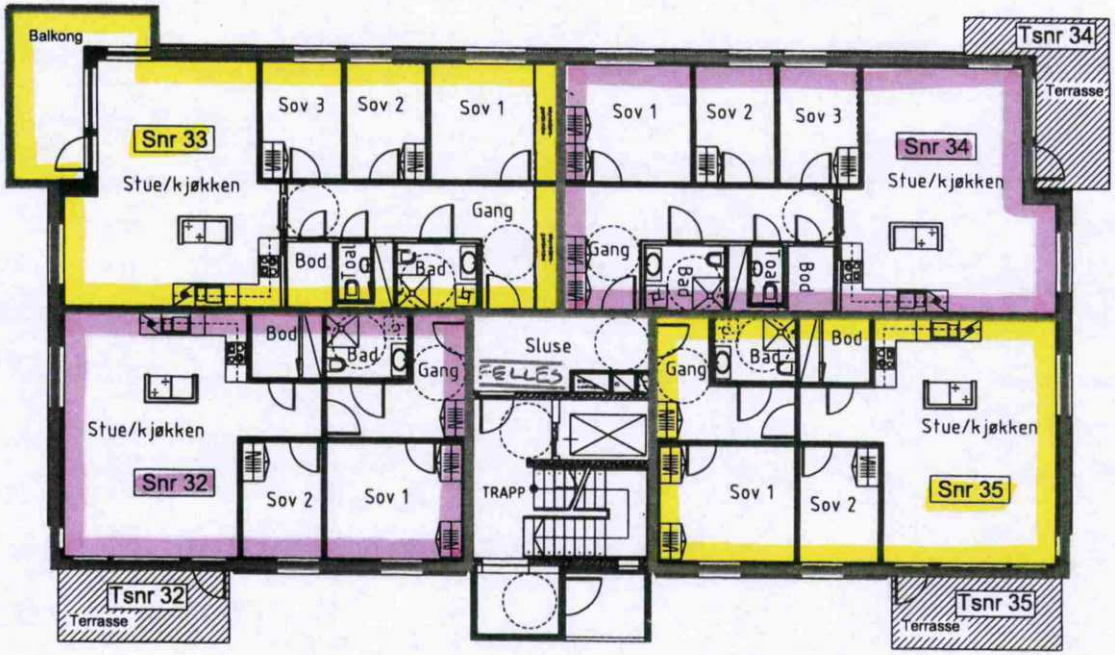


Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK D
Dato: 18/2 -2013 Sign.:
S. _ _ av _

TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Målestokk 1:200 (A4)

E

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

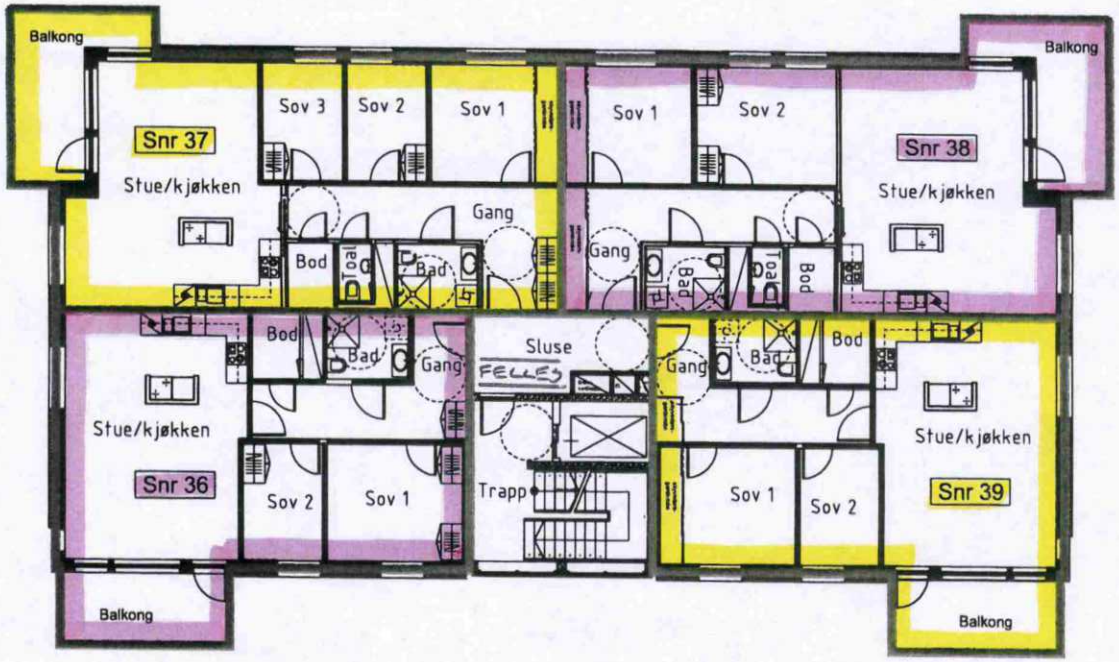
TEGNFORKLARING

——	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
Tsnr 1	Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK E
Dato: 18/2-2013 Sign.:____
S. ___ av ___

VEDLEGG 12 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



Målestokk 1:200 (A4)

E

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

Seksjonsgrense

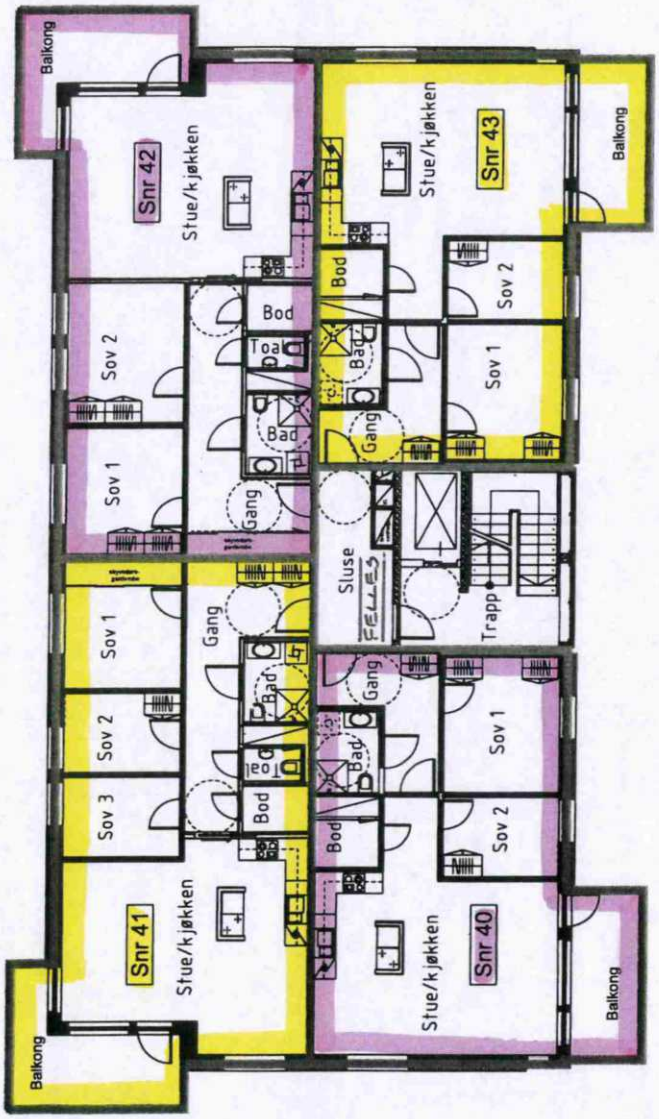
Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK E
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

VEDLEGG 13 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

VEDLEGG 14 AV 26

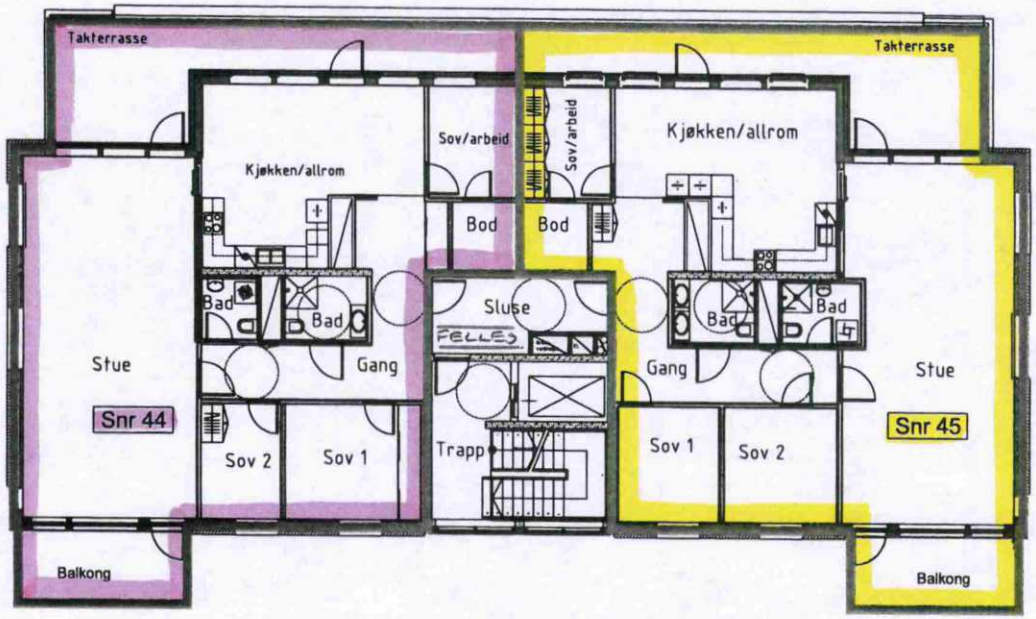


Målestokk 1:200 (A4)

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK E
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:
S. ___ av ___

TEGNFORKLARING
— Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Målestokk 1:200 (A4)

E

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

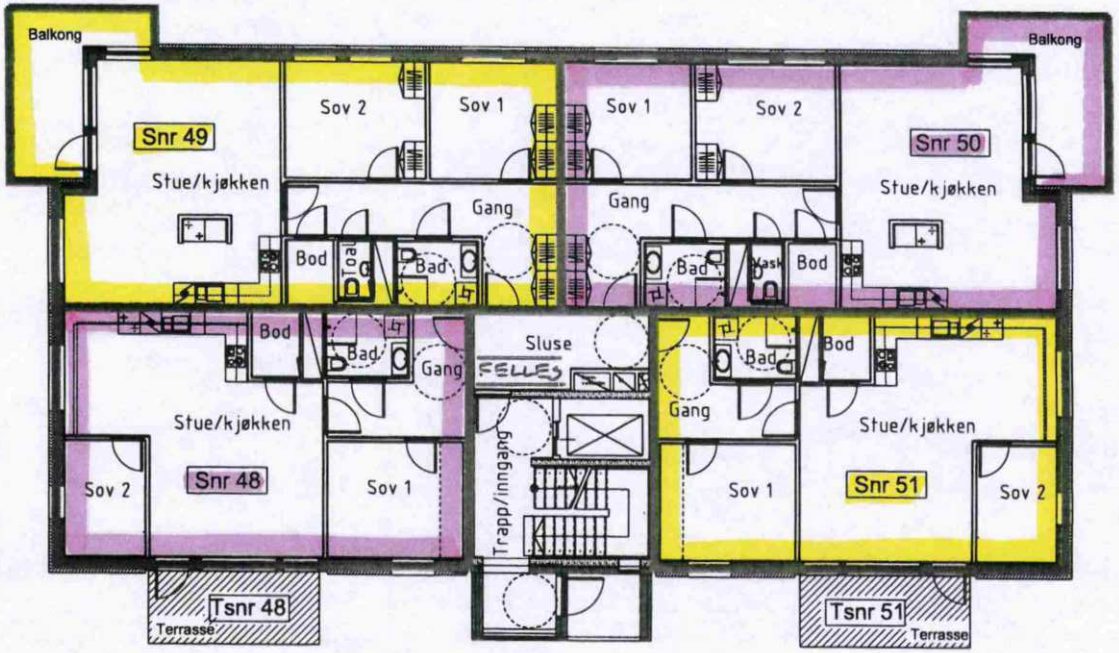
— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 4.ETASJE BLOKK E
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

VEDLEGG 15 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30



F

Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

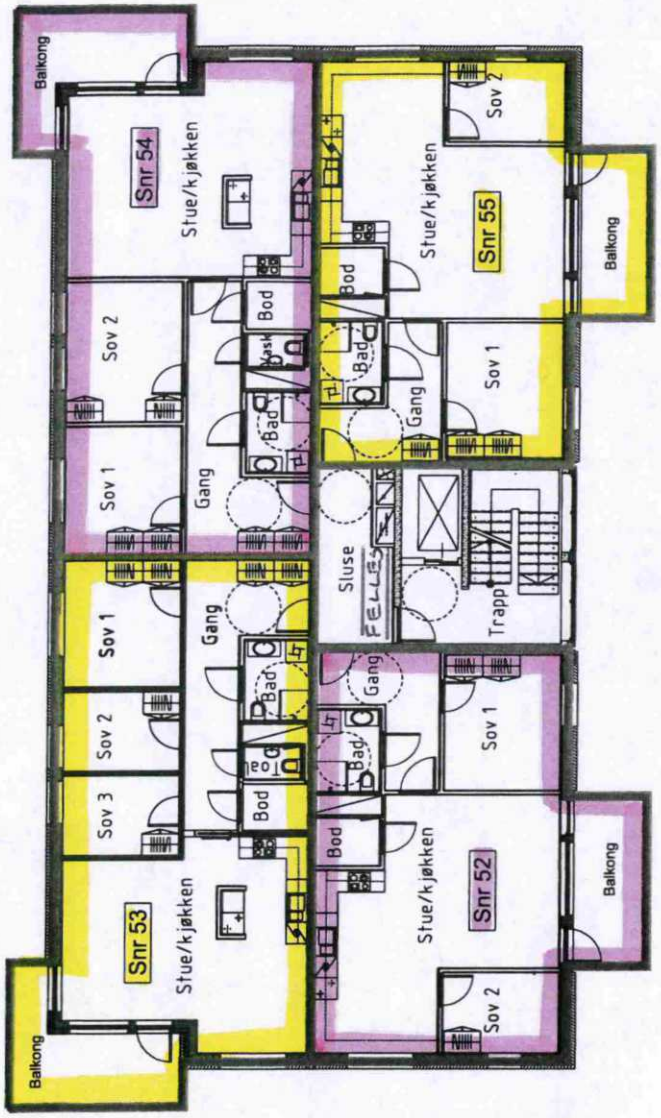
—	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
Tsnr 1	Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK F
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:____
S. __ av ___

VEDLEGG 16 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

VEDLEGG 17 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

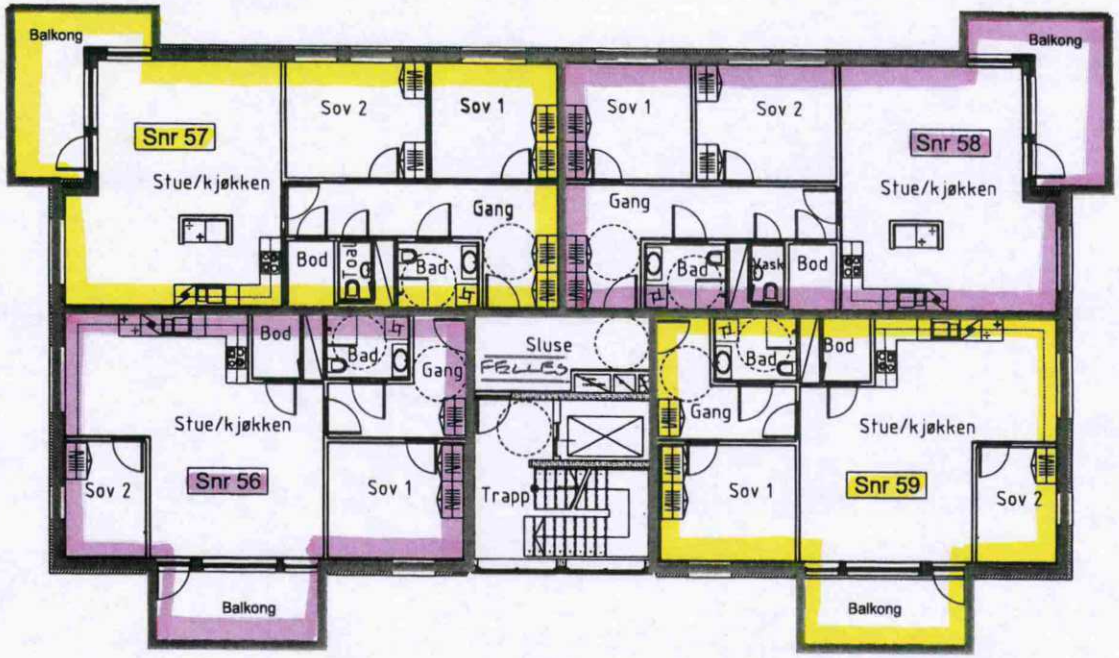
TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK F
Dato: 18/2 -2013 Sign.:
S. ___ av ___

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no



Målestokk 1:200 (A4)

F

VEDLEGG 18 AV 26

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

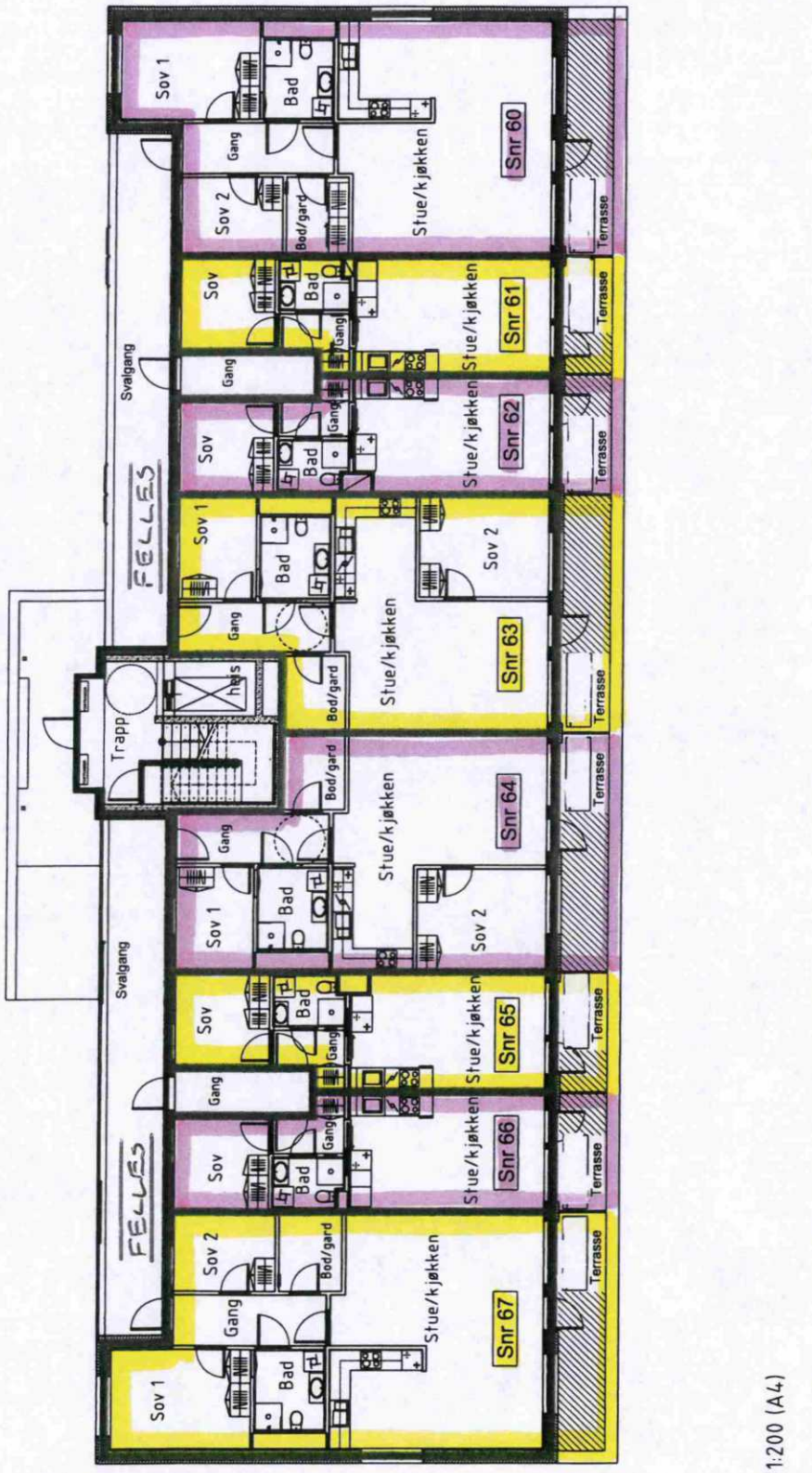
— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK F
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

VEDLEGG 19 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

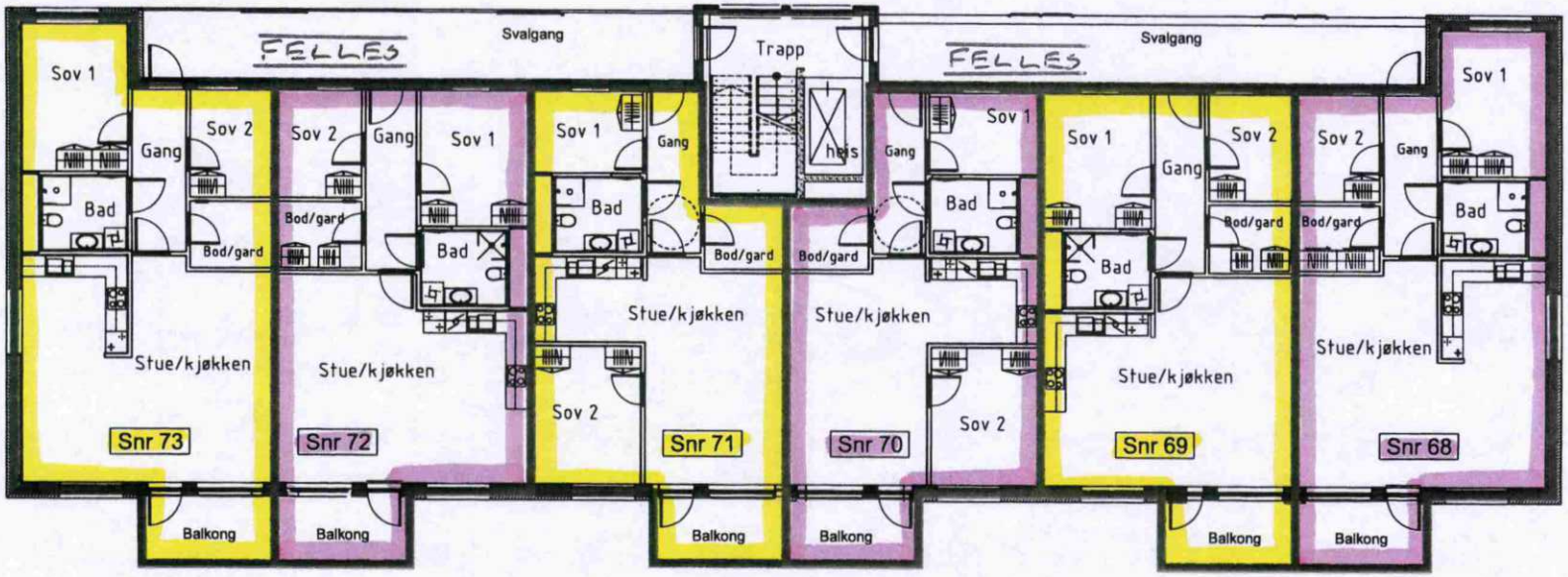
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- SP/L1 Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK A
Dato: 18/2 -2013 Sign.:
S. - av

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

A



Målestokk 1:200 (A4)

VEDLEGG 2B AV 26

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

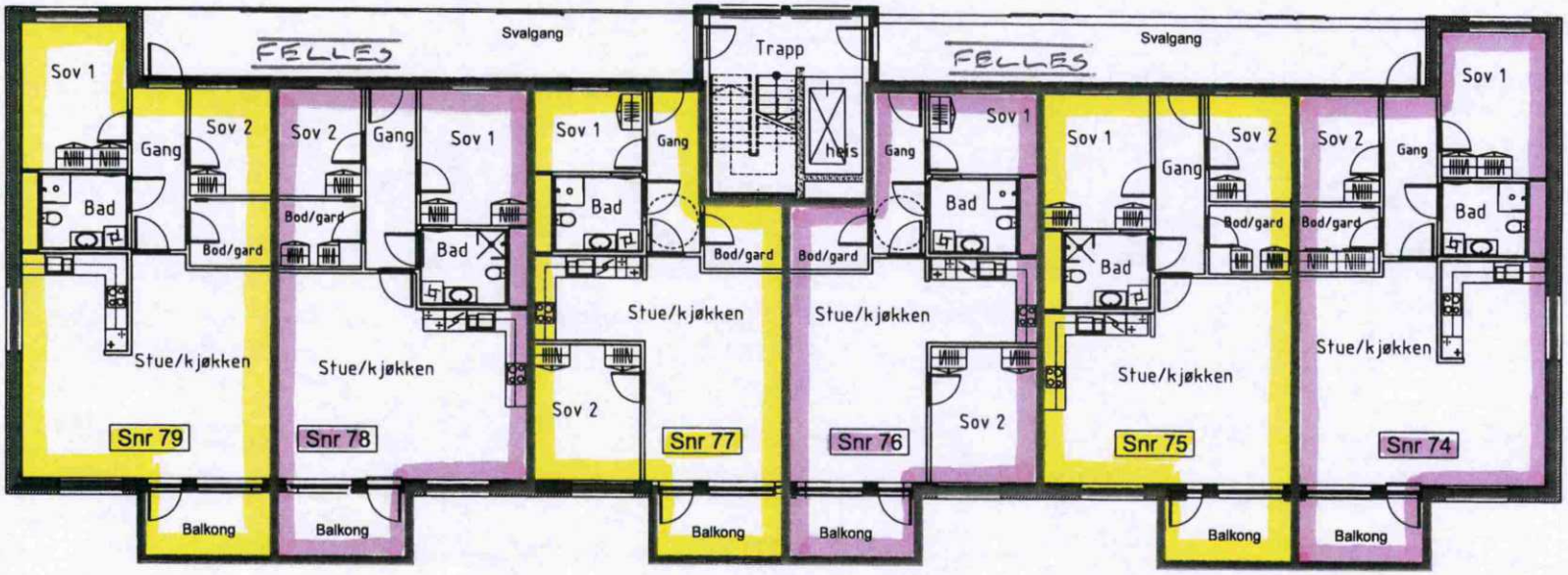
Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK A
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

A



Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

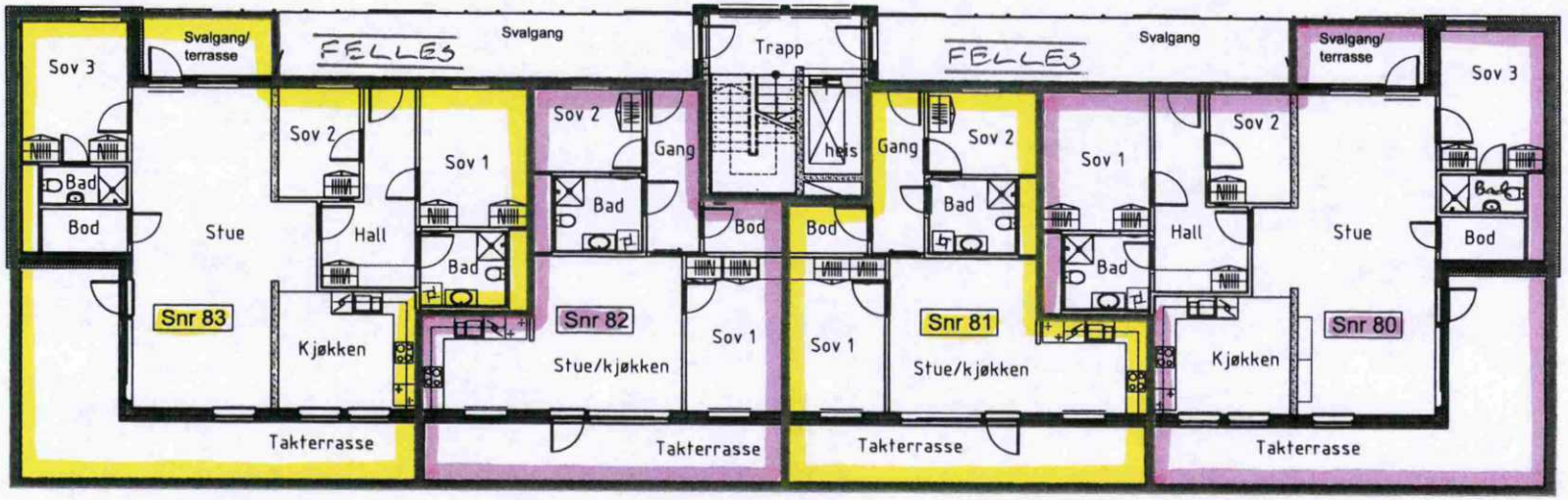
— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK A
Dato: 18/2-2013 Sign.:____
S. _ av ___

VEDLEGG 21 AV 26

A



Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

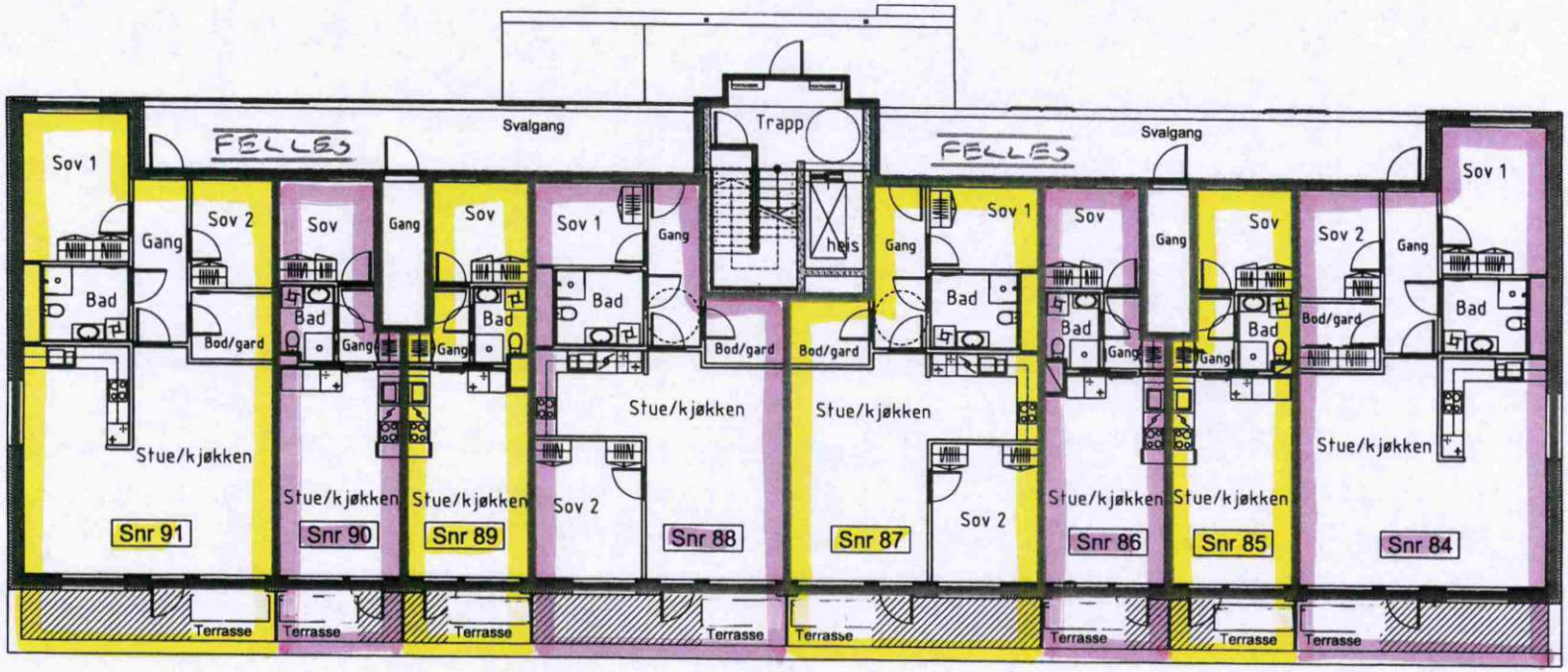
SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 4.ETASJE BLOKK A
Dato: 18/2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

VEDLEGG 22 AV 26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

B



Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

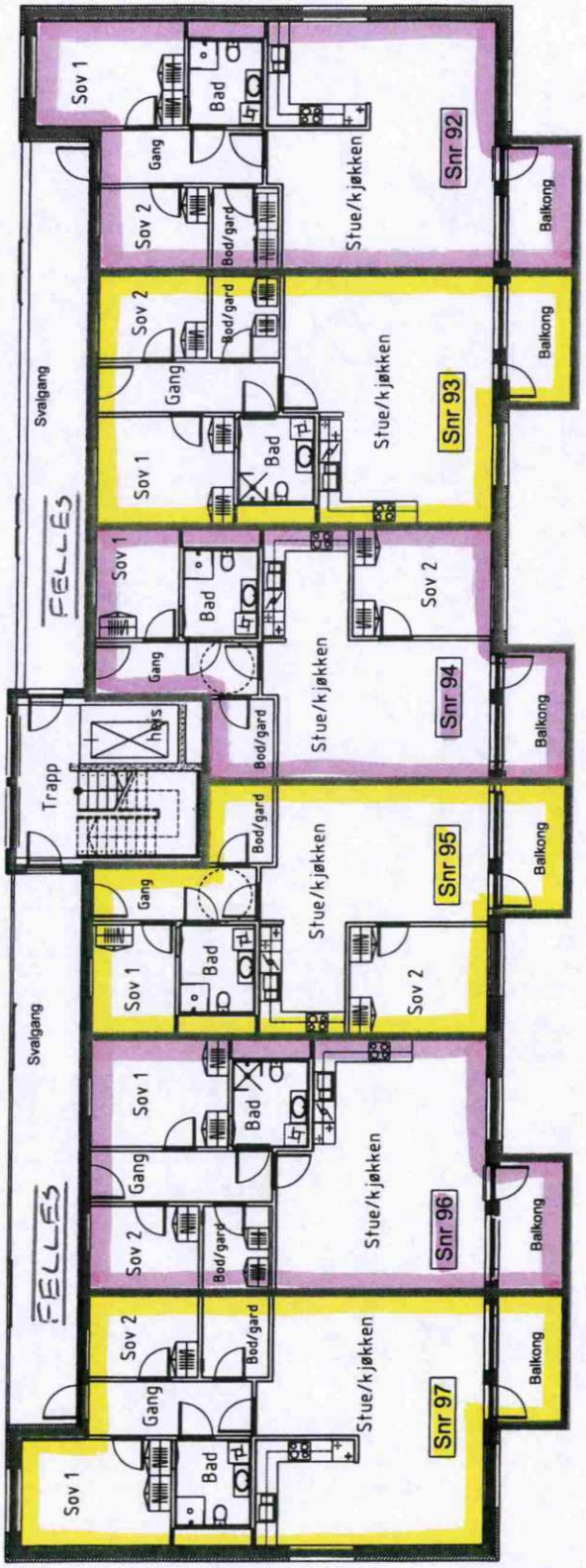
TEGNFORKLARING

—	Seksjonsgrense
Snr 1	Seksjonsnummer
Tsnr 1	Tilleggsareal til seksjon
Tsnr 1	Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 1.ETASJE BLOKK B
Dato: 18/2 -2013 Sign.:____
S. ___ av ___

VEDLEGG 23 AV 26

VEDLEGG 24 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

TEGNFORKLARING

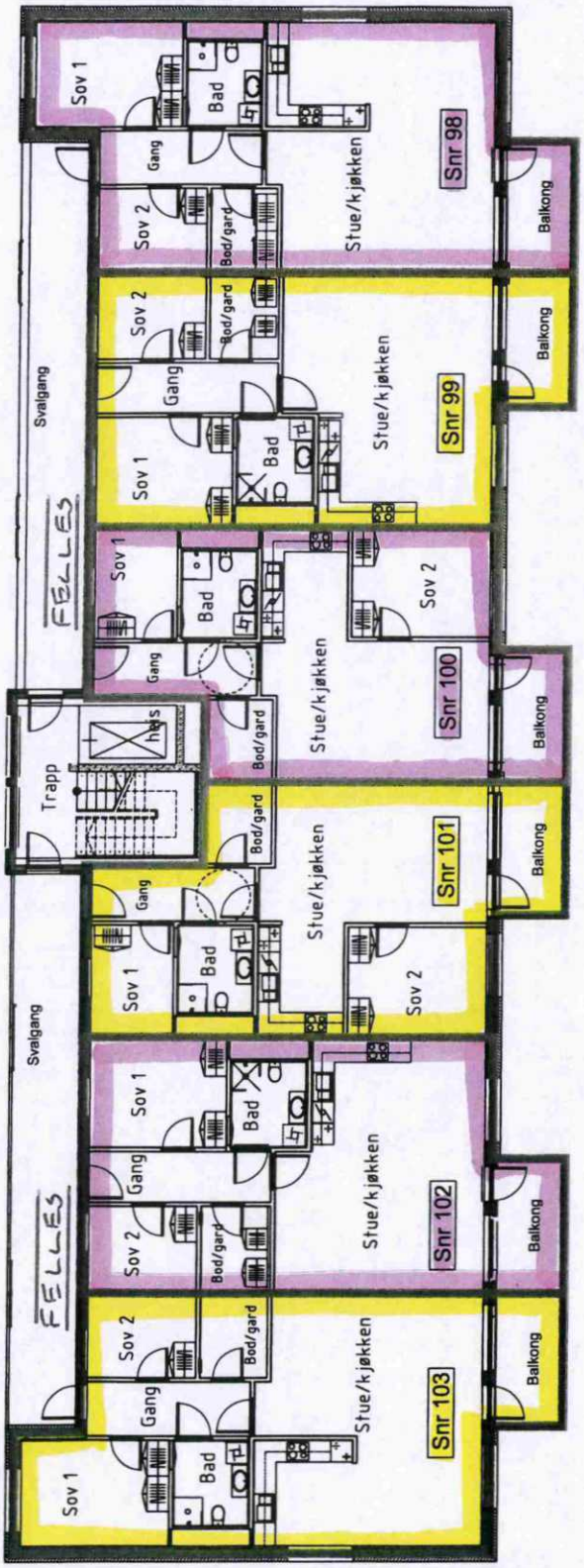
Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 2.ETASJE BLOKK B
Dato: 18/2 -2013 Sign:
S.: av

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

VEDLEGG 25 AV 26



Målestokk 1:200 (A4)

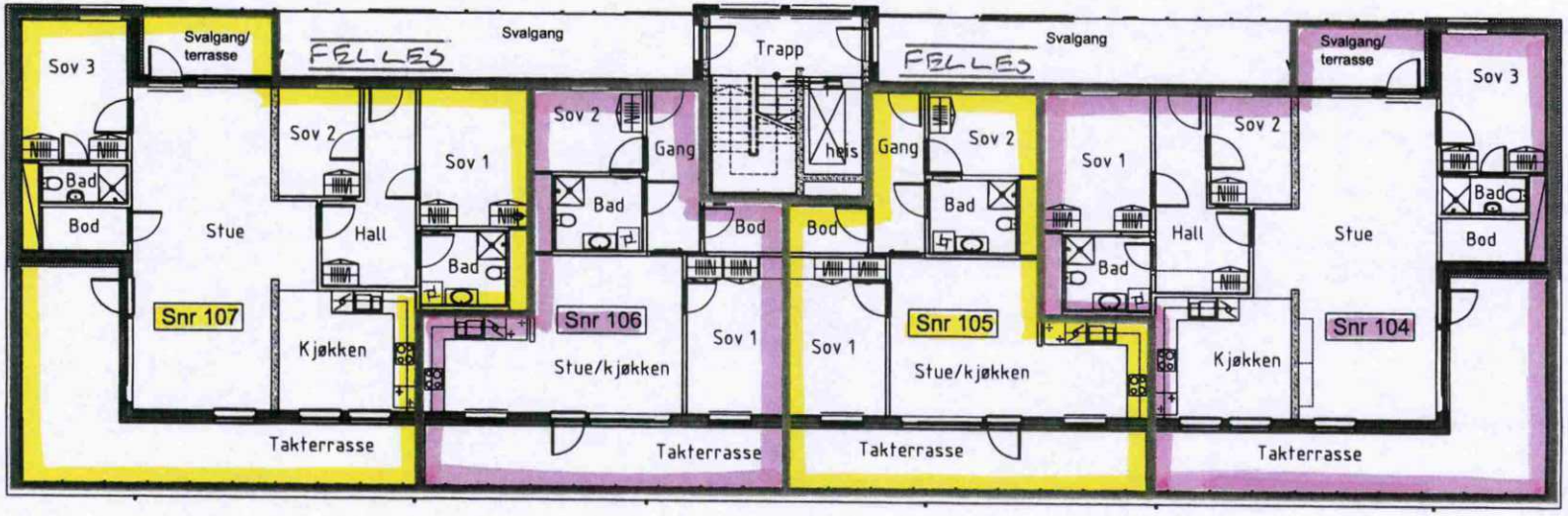
TEGNFORKLARING
Seksjonsgrense
Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 3.ETASJE BLOKK B
Dato: 18/2 -2013 Sign.:
S. av

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/548215/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-25 13:30

B



Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb. 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

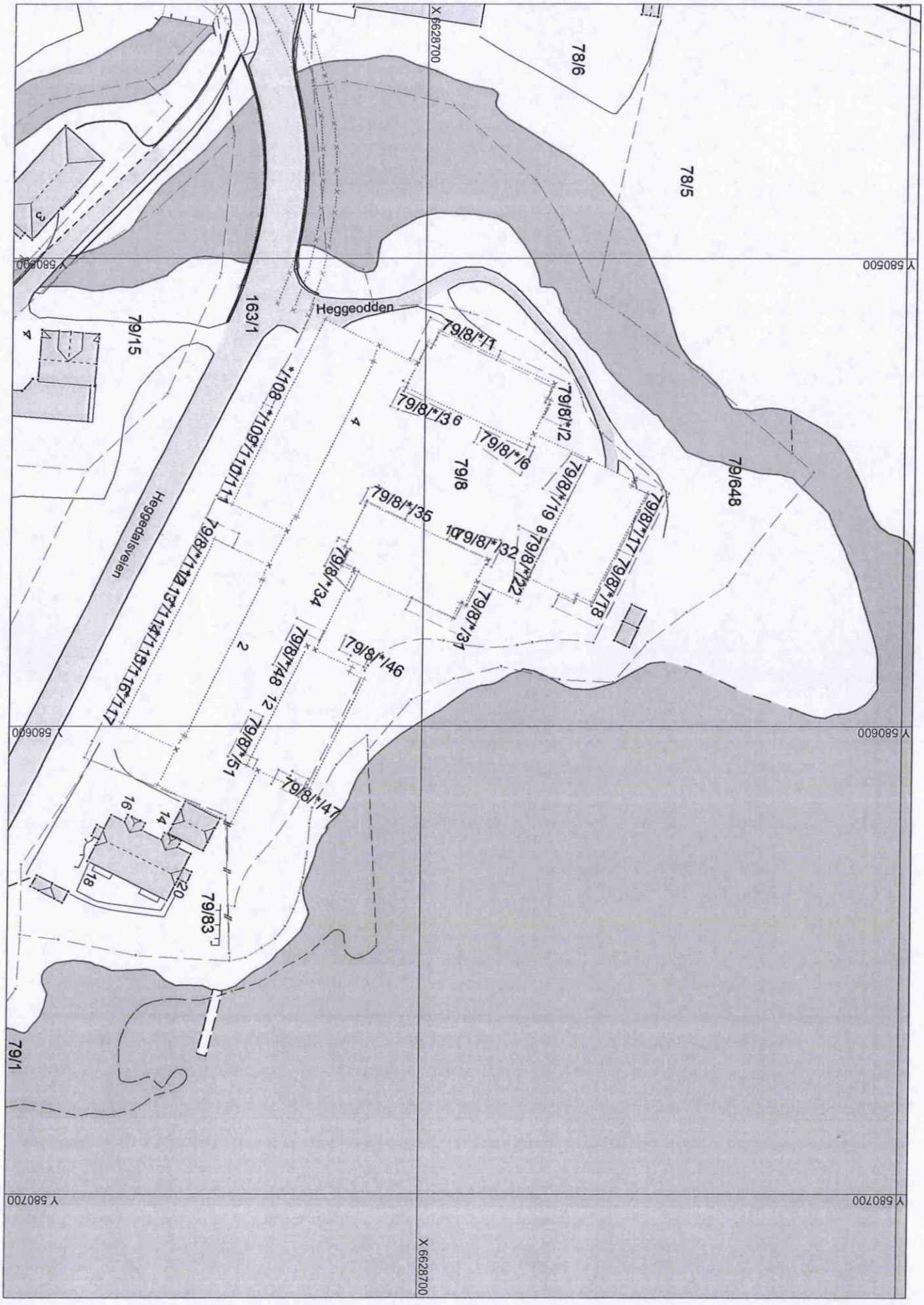
TEGNFORKLARING

— Seksjonsgrense

Snr 1 Seksjonsnummer

SEKSJONERINGSPLAN
HEGGEODDEN 2-12
GNR. 79, BNR. 8
PLAN 4.ETASJE BLOKK B
Dato: 18 / 2 -2013 Sign.:
S. av

VEDLEGG 26 AV 26


X 6628700
78/6
78/5
Y 580500
Heggeodden
163/1
79/15
79/8/*/1
79/8/*/2
79/8/*/36
79/8/*/9
79/8
79/8/*/19
79/8/*/17
79/8/*/18
79/648
79/8/*/35
79/8/*/32
79/8/*/22
79/8/*/34
79/8/*/37
79/8/*/46
Heggedalsveien
79/8/*/48
79/8/*/5
79/8/*/47
79/83
79/1
X 6628700

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Heggeodden 12, 1389 Heggedal
Gnr. 79, Bnr. 8, Snr. 48, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
18260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Solli & Partnere

Saksbehandler: Ingvild Eikeland

Telefon / Mobil: 40 00 23 32 / 974 06 800

E-post: ingvild.eikeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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 for budgiver 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.
