PRIVATMEGLEREN
PARK

ÅMOTHELLINGA 9

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameiet

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tyder



Tilstandsrapport

Åmothellinga 9, 1389 Heggedal

Befaringsdato:	Torsdag 6. august 2026
Utskriftsdato:	Torsdag 20. august 2026
Referanse:	13935

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder

post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo



Stian Hedels

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Skadedyr	Tilstandsgrad 2 er gitt i henhold til kravene i NS3600:2025+AC:2026. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig skadedyrfirma, og at nødvendige tiltak iverksettes.	Side 20
Andre forhold - Garasjeplass i felles garasjeanlegg	Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Sameiet er i dialog med utbygger vedrørende enkelte forhold i felles garasjeanlegg som er omtalt i rapporter fra SINTEF og Powertech. Forholdene følges opp med tanke på eventuell utbedring. Selgers parkeringsp...	Side 22

Konklusjon

Velholdt bolig med normal standard fra byggeår.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeåret.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Fredrik Korslund å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av leiligheten beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1.etasje	55				
2. etasje	55			1	
3.etasje				47	
Sum	**110**	**0**	**0**	**48**	**0**
Sum BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad/vaskerom, Bod, Gang, Soverom 2, Soverom 1		
2. etasje	Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
3.etasje			

Kommentar til arealer:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Fredrik Korslund
Takstmenn:	Stian Hedels
Tilstede:	Fredrik Korslund Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3203 Gnr: 79 Bnr: 87 Snr: 107
Tomteareal:	27295.9 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Oda Hasselø Roaldsøy og Fredrik Korslund
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	109 / 13003

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse:	Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse:	Bygningen er oppført med ringmur og støpt plate på mark.
Vurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da fundamenteringen ikke synlig og derfor ikke direkte kan vurderes ved visuell befaring.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 1

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Drenering og utvendig fuktsikring av grunnmur fra byggeår.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen* TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av jordmasser, grus og steinmasser.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger TG 1

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.

Yttervegger - *Utvendig kledning* TG 1

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med stående og liggende malt trepanel. Det er observert musesperre oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen. Det er observert luftespalte oppunder panelet på de punktene som ble undersøkt på befaringen.

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen?
Ja

Takkonstruksjon TG 1

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Kompakttak i trekonstruksjon.

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket* TG 1

Beskrivelse:	Sluk/nedløpsrør fra yttertaket ført til innvendig sluk, inspeksjonsluke montert på gressplen. Øvrige utvendige beslag i metall.
Vurdering:	Det anbefales at taksluk og tilhørende nedløpsrør kontrolleres og rengjøres regelmessig for å sikre tilfredsstillende avrenning. Kontroll bør utføres med jevne mellomrom og spesielt etter perioder med mye nedbør, løvfall eller snøsmelting. Tilstopping kan medføre oppstuving av vann og økt risiko for fuktinntrenging og vannskader i takkonstruksjonen.

Takkonstruksjon - *Taktekking* TG 1

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med sveisemembran/banemembran.
Vurdering:	Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Det har vært en mindre taklekkasje. Forholdet ble håndtert som reklamasjon og utbedret av utbygger. I forbindelse med utbedringen ble hele taket åpnet/gjennomgått og kontrollert, og eventuelle forhold ble utbedret. Taket er dermed kontrollert og utbedret.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer* TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022. Overlysvindu/takvindu med isolerglass med elektrisk åpner mot takhage.

Er det like vinduer i hele boligen
Ja

Er vinduene funksjonstestet under befaringen
Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Er noen av vinduene synlig punktert
Nei

Er det synlig råte i vinduer
Nei

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Er dørene funksjonstestet under befaringen
Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse: Overbygget veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 1 kvm. Terrassebord tilfarergulv. Sveisemembran/folie montert under tilfarergulvet.
Takhage med adkomst fra innvendig trapp via takvindu, ca. 47 kvm. Gressplen montert på sveisemembran/folie.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 1

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen
reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.
Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på marken.
Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom:
- Gang/entré og soverom

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Er det observert sprekker i betonggulvet
Ja, mindre sprekker innenfor normale tørkesprekker

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 1

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).
Vurdering:	TG 1 er gitt da boligen i dette tilfellet er av nyere dato, og drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren er vurdert til å ha tilfredsstillende funksjon.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) - *Hulltaking utforet kjellervegg*

TG 0

Beskrivelse:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende (treverk mot muren)
Vurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende. Resultatet av målingen viste mindre enn 15 vektprosent, som er lavere enn risikoområdet for utvikling av fuktproblematikk. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking i rom under terreng
Ja

Er det påvist fukt ved måling i veggen?
Nei, under 15 %

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag mellom etasjene. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: - stue/kjøkken
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Innvendige trapper

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig trapper mellom etasjene i tre. Håndløpere og rekkverk er montert. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 93 cm.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod. Varmekabler i våtrom. Elektrisk oppvarming for øvrig.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Har det El. tilsyn på boligen
Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Brannvarsling

Beskrivelse:	Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 1

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i bod, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper er montert i kjøkken.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 1

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Hva slags ventilasjon er det i boligen
Balansert ventilasjonsanlegg

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse: Dette er på ca. 120 l, produsert i 2023, montert i bod.
Berederen har fast tilkobling for strømtilførsel.

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Ja

Har berederen fast strømtilkobling
Ja

Produksjonsår for berederen
2023

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann og avløp utvendig* TG 1

Beskrivelse: Utvendig vann og avløpsrør i plast.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad i 1.etasje | Bad/vaskerom

Beskrivelse: Bad/vaskerom fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. To stk gulvsluker i plast. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Er det synlig membran i sluket
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Hva slags materiale er sluket laget av
Plast

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne, utslagskum nedfelt i benkeplate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.
Vaskeromsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med glatte fronter. Laminat benkeplate montert på benkeskap.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad i 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.
Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 1

Beskrivelse: FDV-dokumentasjon er fremvist.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Sluk i plast. Synlig membran, klemt i slukets klemring.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner
Nei

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, veggfestet klosett med innebygget sisterne og servant.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Innvendig gulvoverflater er belagt med parkettgulv. Betong i bod.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue/kjøkken

Himlingshøyde målt under befaringen
2.4 m.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert.

Vurdering: Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2023

Hvilken produsent er kjøkkenet
Sigdal

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det komfyrvakt
Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap
Ja

Kjøkkeninnredning - *Hvitevarer kjøkken*

TG IU

Beskrivelse: Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Vurdering: Hvitevarer er elektriske komponenter, som erfaringsmessig har svært varierende levetid. Det er derfor ikke utført tilstandsvurdering.
Beskrivelsen er derfor en opplysning av hva som er montert, uavhengig av tilstanden.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Garderobeskap montert i soverom.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	Glatt skyvedør mot ett soverom (underetasje). Glatte innvendige dører for øvrig.

Skadedyr

TG 2

Beskrivelse:	Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Det ble observert noen få maur i boligen over en kort periode. Maurene forsvant etter få dager. Forholdet ble meldt til sameiets forsikringsselskap, som opplyste at det ikke var tegn til skade på konstruksjonen. Det har ikke vært observert videre problem.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt i henhold til kravene i NS3600:2025+AC:2026. Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig skadedyrfirma, og at nødvendige tiltak iverksettes.
Årsak:	Omfang og årsak til aktiviteten som er beskrevet av selger er ikke kjent.
Konsekvens:	Skadedyr kan medføre skade på bygningsdeler og materialer, samt hygieniske og bruksmessige ulemper. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader eller at aktiviteten har et større omfang enn det som er synlig ved befaring.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelige offentlige støykart. Det er ikke registrert at eiendommen ligger innenfor gul eller rød støysone i de kartlagte støykildene. Det gjøres oppmerksom på at støykartene er beregnede nivåer og ikke målinger av faktisk støynivå ved eiendommen.

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det foreligger ikke dokumentasjon for oppgraderingsarbeider utført de siste fem år. Ifølge eier er arbeidene av en art som ikke utløser krav til dokumentasjon.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. Iht. NGU Radon aktsomhetskart er området boligen ligger registrert med "Høy" aktsomhet for radon.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Brannskille i mellom boliger og fellesarealer.
Vurdering:	Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Andre forhold - Garasjeplass i felles garasjeanlegg

TG 2

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det følger med 2 stk parkeringsplasser i felles garasjeanlegg/heisanlegg.
Vurdering:	Hentet fra eieren egenerklæringsskjema: Sameiet er i dialog med utbygger vedrørende enkelte forhold i felles garasjeanlegg som er omtalt i rapporter fra SINTEF og Powertech. Forholdene følges opp med tanke på eventuell utbedring. Selgers parkeringsplasser oppleves å fungere normalt. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført service, periodisk sikkerhetskontroll eller øvrig nødvendig dokumentasjon for anlegget. Eier opplyser at det pågår dialog med utbygger vedrørende enkelte forhold knyttet til anlegget. Dialogen skal blant annet omfatte forhold som er omtalt i rapporter utarbeidet av SINTEF og Powertech. Det er ikke fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon som gjør det mulig å verifisere status for de omtalte forholdene, herunder eventuelle tiltak som er gjennomført eller planlagt. TG2 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Årsak:	Manglende fremlagt dokumentasjon på service, sikkerhetskontroll og øvrig oppfølging av anlegget medfører at det ikke kan verifiseres om anlegget er fulgt opp i henhold til gjeldende krav og produsentens forutsetninger. Eier opplyser samtidig at enkelte forhold ved anlegget fortsatt er under avklaring med utbygger, og at disse blant annet er omtalt i rapporter fra SINTEF og Powertech.
Konsekvens:	Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til anleggets tekniske tilstand, sikkerhet og om eventuelle påpekte forhold er tilstrekkelig utbedret. Det kan ikke verifiseres om nødvendige tiltak er gjennomført, eller om det foreligger uavklarte forhold som kan ha betydning for anleggets funksjon og videre drift.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier	06-08-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
El. tilsyn	06-08-2026	Eier har ikke kjennskap til når det sist var utført el.tilsyn i boligen	
Godkjente plantegninger	11-08-2026	Godkjente byggetegninger er mottatt.	Mottatt
Egenerklæring	12-08-2026	Signert egenerklæringsskjema datert 11.08.2026 er mottatt	Mottatt

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Meglers verdivurdering
ÅMOTHELLINGA 9

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.08.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Håvard Nilsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åmothellinga 9, 1389 HEGGEDAL

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 79 BNR 87 FNR 0 SNR 107 KOMMUNE 3203 ASKER GRUNNKRETS HEGGEDAL SENTRUM

Verdivurdert til

7 440 000

7 946	7 447 946	67 727
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	110 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	4 290
Formue	32 162
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Harry Sønsterøds vei 63				02.01.2025	8 490 000	**8 550 000**	0	8 550 000	**60 638**
	141 m²	2023	- m²	4 sov						
2	Harry Sønsterøds vei 36				08.05.2026	6 990 000	**6 920 000**	0	6 920 000	**63 486**
	109 m²	2023	- m²	3 sov						
3	Harry Sønsterøds vei 20				11.05.2026	6 990 000	**6 950 000**	0	6 950 000	**62 054**
	112 m²	2023	27,4 daa	3 sov						

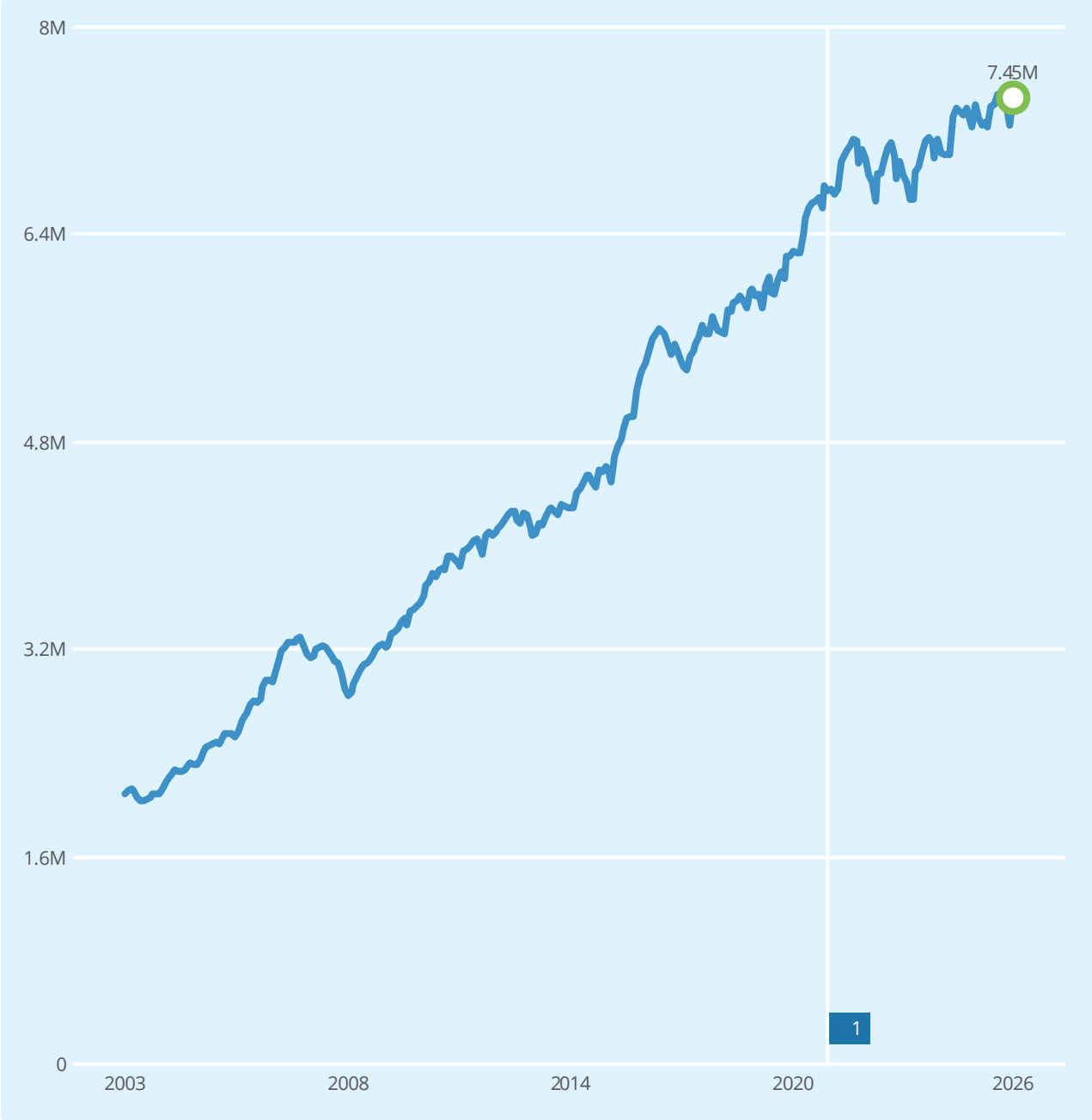
Moderne og innbydende penthousemed en gjennomtenkt planløsning, flotte uteområder og en beliggenhet som virkelig innbyr til å nyte hverdagen. På feltet er det store utearealer foran boligene, med bilfrie områder som gir gode og trygge lekearealer for barn. Her får du en fin kombinasjon av natur, aktivitet og et sosialt bomiljø. Boligen passer svært godt for deg som ønsker en moderne, lettstelt og familievennlig bolig.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.10.2023		11.10.2023	-	7 265 000	-	7 265 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Rekkehus til salgs i 1389 HEGGEDAL nå

4
rekkehus til salgs

6.2M
6.0M
5 845 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
80
dager

Rekkehus solgt i 1389 HEGGEDAL siste 9 mnd

13
rekkehus solgt

5 890 000 Prisantydning i snitt
5 853 000 Salgspris i snitt
5.8M

Solgt i snitt i løpet av
103
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser

67 727 Åmothellinga 9 Totalpris 7 450 000

52 207 ASKER kommune i snitt siste 9 mnd
50 028 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 11.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260382
Addresse	Åmothellinga 9		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Selgers navn	Fredrik Korslund		
Selgers navn	Oda Hasselø Roaldsøy		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

7038828

Våtrom

Initialer selger:
F K
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Baderomsskap montert på vegg på vaskerom av eier som er faglært Rørlegger. Arbeidet er utført som egeninnsats. Det er ikke utført arbeid på gulv, membran, rør eller elektriske installasjoner.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeidet er utført som egeninnsats som faglært rørlegger.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilpasset og montert avløp/vannlås til nedfelt vaskekum på vaskerommet. egeninnsats som faglært rørlegger.

Initialer selger:
F K
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført som egeninnsats som faglært rørlegger.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har vært en mindre taklekkasje. Forholdet ble håndtert som reklamasjon og utbedret av utbygger. I forbindelse med utbedringen ble hele taket åpnet/gjennomgått og kontrollert, og eventuelle forhold ble utbedret. Taket er dermed kontrollert og utbedret.

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forholdet ble håndtert som reklamasjon og utbedret av utbygger. I forbindelse med utbedringen ble hele taket åpnet/gjennomgått og kontrollert, og eventuelle forhold ble utbedret. Taket er dermed kontrollert og utbedret.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlagt mail fra ØMF

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Terrasse på baksiden av huset er bygget som egeninnsats av eier.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats av eier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

elektro firma har gjennomgått og kontrollert det utførte elektriske arbeidet, utført nødvendig elektrikerarbeid og utstedt samsvarserklæring for arbeidet/anlegget.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Eier uten elektrofaglig fagbrev har som egeninnsats montert utvendig stikkontakt med tilførsel fra eksisterende stikkontakt samt utelys. Arbeidet er i etterkant gjennomgått og kontrollert av registrert elektrovirksomhet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Det foreligger faktura, dokumentasjon fra sluttkontroll og samsvarserklæring.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
F K
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sameiet er i dialog med utbygger vedrørende enkelte forhold i felles garasjeanlegg som er omtalt i rapporter fra SINTEF og Powertech. Forholdene følges opp med tanke på eventuell utbedring. Selgers parkeringsplasser oppleves å fungere normalt.

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

se innsyn sak på kommunen

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert noen få maur i boligen over en kort periode. Maurene forsvant etter få dager. Forholdet ble meldt til sameiets forsikringsselskap, som opplyste at det ikke var tegn til skade på konstruksjonen. Det har ikke vært observert videre problem

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 11.08.2026

Signert av *Fredrik Korslund*

Signert av *Oda Hasselø Roaldsøy*

Initialer selger:
F K
O R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PrivatMegleren PARK
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Heggedal Terrasse Boligsameie**

Megleropplysninger 11.08.2026
Vi viser til forespørsel av 10.08.26

Boligselskap:	Heggedal Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	931 550 004
Gnr./bnr:	79 / 87
Eier(e):	Fredrik Korslund / Oda Hasselø Roaldsøy
Seksjons-/andelsnr:	107
Adresse:	Åmothellinga 9, 1389 Heggedal
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/heggedal-terrasse/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94213706
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkering:**	Seksjonseier disponerer 2 parkeringsplasser i sameiets garasjeanlegg. Parkering tinglysespå hhv. gnr. 79, bnr. 87, seksjon 158.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr	2.891,- pr. md.
Kabel-TV	kr	399,- pr. md.
Parkering a kr 500,- pr stk	kr	1.000,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr	4.290,- pr. md.

Inkludert i felleskostnadene:
Vaktmester (måking/feiing), renovasjon, felles bygningsforsikring, utendørs belysning, forretningsførsel, revisjon, grunnpakke TV/bredbånd, og andre driftskostnader.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 32 162	kr 7 946

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
28. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	28.04.2026
Tidspunkt:	18.00
Sted:	Fyrstikken (Heggedal innbyggertorg)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE
6. STYREHONORAR
7. KODELÅSER PÅ BODER
8. SØPPELBRØNNER- TØMMESTASJON 3
9. SAK 4
10. SAK 5
11. SAK 6
12. SAK 7
13. SAK 8
14. SAK 9
15. SAK 10

16. SAK 11
17. SAK 12
18. SAK 13
19. SAK 14
20. ORIENTERINGSSAKER

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/heggedal-terrasse

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: Solhøi Revisjon AS

Forsikring

Forsikringsselskap: GJENSIDIGE FORSIKRING ASA

Polisenummer: 94213706

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Årsberetning 2025–2026 for Heggedal Terrasse

1. Innledning og styrets sammensetning

Styret overtok ansvaret etter at det forrige styret fratrådte i mai/juni 2025. Etter overtakelsen ble det avdekket at styrets sammensetning ikke var i full overensstemmelse med sameiets vedtekter, som spesifiserer 2 eller 4 styremedlemmer (og ikke et intervall). Dette ble fremmet som en formell sak og behandlet i et ekstraordinært årsmøte, hvor et varamedlem ble valgt inn som fast styremedlem for å oppfylle vedtektenes krav.

Styret har i perioden bestått av:

- **Styreleder:** Arnfinn Sporstøl Sydness
- **Styremedlem:** Andreas Pedersen
- **Styremedlem:** Jon-Michael Lindrup Steine
- **Styremedlem:** Pernille Holsten Halvorsen
- **Styremedlem:** Tom Ørbech
- **Varamedlem:** Eilev Kvaale

Sameiets forretningsfører er **Solibo** ved Joachim Edmann Høiaas. Sameiet har også benyttet advokat Sindre Bjerke til juridisk bistand i pågående saker.

2. Styrets arbeid og administrasjon

Perioden har vært preget av et omfattende arbeid med å etablere sunne driftsrutiner og rydde i historiske avtaleforhold. Styret har lagt stor vekt på åpenhet og informasjonsflyt; alle møtereferater er fortløpende publisert på sameiets felles plattform slik at beboerne har fullt innsyn i styrets arbeid og beslutninger.

Styret har avholdt **8 styremøter** og behandlet ca. **70 formelle styresaker**, i tillegg til håndtering av flere hundre henvendelser via Solibo-portalen.

3. Drift, vedlikehold og trafikksikkerhet

Styret har prioritert sikkerhet, beredskap og forutsigbarhet i fellesområdene:

- **Bomanlegg og beredskap:** Det er gjennomført tekniske tiltak på områdets bommer for å sikre at nødetater har uhindret tilgang ved behov. Styrets tiltak har ført til at antall passeringer har gått betraktelig ned. Styret presiserer at disse endringene er gjennomført uten at det er gjort inngrep i beboernes privatliv eller krenket retten til tilgang til egen bolig.
- **Opprydding i avtaler:** Det er ryddet i uoversiktlige avtaleforhold fra forrige periode, inkludert en dobbeltavtale for parkeringsvakt-tjenester og saken med Otto bil, hvor kommunale vilkår var brutt. Begge forhold er nå løst.
- **Garasjeanlegg og vedlikehold:** Styret samarbeider med garasjegruppen for å utbedre tekniske mangler og støyproblematikk. Det er hentet inn priser på asfaltering, kodelåser og ny redskapsbod, samt planlagt fremtidig fasadevedlikehold (maling/beising).
- **Utbyggerdialog:** Styret har hatt tett oppfølging av reklamasjonssaker og utfordringer med vannforsyning overfor utbygger, entreprenører og kommunen. Det er lagt ned stor innsats i å gjenopprette sameiets omdømme overfor leverandører.

4. Personvern (GDPR) og HMS

Ved overtakelse forelå det en sak knyttet til manglende etterlevelse av personvernreglementet. Styret har implementert nye rutiner for personvern i tråd med Datatilsynets krav, slik at behandling av personopplysninger nå er i forskriftsmessig orden. Det er også gjennomført HMS-runde i fellesarealene og etablert nye serviceavtaler.

5. Revisjon

Som følge av overgangen fra OBOS til Solibo som forretningsfører, mottok styret varsel fra sameiets daværende revisor, PwC. De informerte om at deres gunstige honorar var knyttet til stordriftsfordeler hos OBOS, og at et bytte av forretningsfører ville medføre at honoraret økte betydelig – ble informert fra dem opp mot kr 100 000 ekskl. mva eller mer.

Saken om revisorbytte ble behandlet i det ekstraordinære årsmøtet sammen med saken om styrets sammensetning. Årsmøtet vedtok her å bytte til **Solhøi Revisjon AS** fra og med regnskapsåret 2025, da dette var det mest økonomisk gunstige og hensiktsmessige tilbudet for sameiet.

6. Miljø og trivsel

Bomiljøet har blitt pleiet gjennom to dugnader og en vellykket sommerfest. Styret jobber kontinuerlig med planer for å oppgradere utearialene for å øke trivselen for alle beboere.

7. Økonomi og forsikring

Styret har reforhandlet og byttet til en ny forsikringsavtale som er bedre tilpasset sameiets behov. Det jobbes målrettet med økonomisk styring og avsetning av midler til store fremtidige vedlikeholdsoppgaver. For detaljer vises det til årsregnskapet.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Heggedal Terrasse Boligsameie

Orgnr: 931 550 004

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**4 083 271**	**885 236**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-930 270	3 198 035
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-930 270**	**3 198 035**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 153 001**	**4 083 271**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	3 602 536	4 026 003
Kortsiktig gjeld	449 535	-57 269
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 153 001**	**4 083 271**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	4 471 695	6 307 531	4 354 544	
Annen driftsrelatert inntekt	**3**	58 118	601 551	100 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 529 813**	**6 909 082**	**4 454 544**	
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**4**	55 343	51 254	50 000	
Styrehonorar	**5**	392 500	350 000	350 000	
Forsikring		541 118	342 257	420 000	
Forretningsførsel	**6**	170 250	187 500	170 000	
Revisjon		5 313	11 875	10 000	
Kommunale avgifter		793 486	465 593	657 000	
Energi/fyring	**7**	295 120	332 938	60 000	
Kabel-TV/internett		765 145	710 076	756 504	
Vedlikehold	**8**	1 743 597	800 766	1 524 000	
Vaktmestertjenester	**9**	15 758	0	0	
Andre driftskostnader	**10**	818 659	487 376	455 000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 596 288**	**3 739 635**	**4 452 504**	
DRIFTSRESULTAT		**-1 066 475**	**3 169 447**	**2 040**	
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	**11**	136 206	28 588	0	
Finanskostnader		1	0	0	
RESULTAT FINANSPOSTER		**-136 205**	**-28 588**	**0**	
Resultat		**-930 270**	**3 198 035**	**2 040**	
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**12**	-930 270	3 198 035		
SUM DISPONERING		**-930 270**	**3 198 035**		

✔ Signert 31-03-2026 11:11:26 UTC

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		154 672	-12 550
Forskuddsbetalte kostnader	**13**	533 093	263 955
Andre kortsiktige fordringer		9 988	82 474
Bankinnskudd		2 904 783	3 692 123
SUM OMLØPSMIDLER		**3 602 536**	**4 026 003**
SUM EIENDELER		**3 602 536**	**4 026 003**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**12**	3 153 001	4 083 271
SUM EGENKAPITAL		**3 153 001**	**4 083 271**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		446 616	-87 410
Skyldige offentlige avgifter		0	1 294
Annen kortsiktig gjeld	**14**	2 919	28 848
SUM KORTSIKTIG GJELD		**449 535**	**-57 269**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 602 536**	**4 026 003**

✔ Signert 31-03-2026 11:11:26 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 31-03-2026 11:11:26 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	3 068 627
Kabel-TV/Internett	563 787
Parkering	785 673
Garasjer	53 608
Sum innkrevde felleskostnader	**4 471 695**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen leieinntekt	1 000
Salgssum fellesarealer	10 000
Annen inntekt	47 118
Sum annen driftsrelatert inntekt	**58 118**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 55 343.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 392 500.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.04.2025 - 31.12.2025	121 500
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2025 - 31.03.2025	48 750
Sum forretningsførsel	**170 250**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	120 469
Elektrisitet EL-lading	174 651
Sum energi/fyring	**295 120**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	402 362
Vedlikehold bygninger	449 818
Vedlikehold VVS	32 699
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	35 909
Vedlikehold brannsikring	22 335
Vedlikehold parkering/garasje	651 726
Serviceavtale VVS	85 899
Vedlikehold teknisk anlegg	2 151
Dører og porter	60 700
Sum vedlikehold	**1 743 597**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	7 500
Vaktmestertjenester tillegg	8 258
Sum vaktmestertjenester	**15 758**

NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 250
Containerleie	4 088
Snøbrøyting/gressklipping	331 269
Leie datasystemer	168
Annen leiekostnad	179 098
Verktøy og redskap	2 355
Driftsmaterialer	23 295
Nøkler og låser	29 632
Egenandeler forsikring	84 000
Kostnader dugnad	9 111
Fellesarrangement	7 829
Konsulenthonorar	11 850
Juridisk bistand	84 023
Annen fremmed tjeneste	6 711
Annen kontorkostnad	6 269
Garasjer	4 000
Kontingenter	3 200
Styremøter	1 778
Generalforsamling/årsmøte	13 452
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 129
Velferdskostnader	3 480
Annen kostnad	5 676
Sum andre driftskostnader	**818 659**

NOTE 11 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	129 538
Kundeutbytte forsikring	6 668
Sum finansinntekter	**136 206**

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	4 083 271
Overført til/fra egenkapital	-930 270
Opptjent egenkapital 31.12	**3 153 001**

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetaling til leverandører	0
Forskuddsbetalt forsikring	192 998
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	217 566
Forskuddsbetalt forretningsførsel	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	122 529
Sum forskuddsbetalte kostnader	**533 093**

NOTE 14 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	1 540
Utlegg	1 379
Sum forskuddsbetalte kostnader	**2 919**

✔ Signert 31-03-2026 11:11:26 UTC

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Heggedal Terrasse Boligsameie som viser et underskudd på kr 930 270. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 15.04.2026



SOLHØI REVISJON AS

som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Sarpsborg, 15. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
15.04.2026

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 460 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Arnfinn Sydness stiller til valg som styreleder for **1** år

5.2 Valg av **2** varamedlemmer

Ingen kandidater meldt seg på forhånd

6. STYREHONORAR

Forslagsstiller:

Seksjonseier Sunniva Slåtten

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg ønsker å fremme et forslag om at det tidligere styret får 1/4 av styrehonoraret for 2025 for jobben vi gjorde frem til det nye styret overtok i juni, samt bistand utover sommeren og høsten

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det tidligere styret får 1/4 av styrehonoraret for 2025 for jobben vi gjorde frem til det nye styret overtok i juni

Styrets vurdering:

Det er ikke passende at styre anbefaler noe, og ønsker årsmøtets beslutning.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Styret foreslår som alternativer at:

Det betales ut sum tilsvarende 2 måneder (16,67%) lik det styrehonoraret som vedtas i sak 4 som ekstra post.

Eller at det ikke betales noe honorar til det gamle styret

7.KODELÅS PÅ BODER

Forslagsstiller:

Seksjonseier Brage Skjønborg

Forslagsstillers saksfremstilling:

Kodelåser på alle bod dører. De som har boder i de forskjellige boarealer får egen kode og styre og servicepersonell er de eneste med generalkode. Styre innhenter priser og legger frem

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Montere kodelåser på alle bod dører og servicedører

Styrets vurdering:

Montere kodelåser på alle dører med eksklusive koder og en master kode for styre og service. Dette vil lette arbeidet til styre da det i dag kun finnes en generalnøkkel til alle boder.

8. SØPPELBRØNNER- TØMMESTASJON 3

Forslagsstiller:

Seksjonseier Sigrid Volden

Forslagsstillers saksfremstilling:

ØMF og arkitekt har sendt endringssøknad på reguleringsplanen, dette gjelder søppelbrønner i HS vei og færre innendørs sykkelparkeringer.

Dette inngår i tilsyns saken og vil fremme mulighetene for å få ferdigattest.

Når det gjelder søppelbrønner (tømmestasjon er det 3 forslag til endring vi kan fremme til ØMF.

- Fjerne søppelstasjonen og godta at vi kun har den ene vi har i dag og fortsette med hyppigere tømming.
- Fjerne søppelbrønner og bygge levegger for å ha søppelkasser (lik de vi har til glass). Disse kan kommunen godkjenne for tømming.
- Fjerne alt og bygge sykkelparkering med tak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Når det gjelder søppelbrønner (tømmestasjon er det 3 forslag til endring vi kan fremme til ØMF.

- Fjerne søppelstasjonen og godta at vi kun har den ene vi har i dag og fortsette med hyppigere tømming.
- Fjerne søppelbrønner og bygge levegger for å ha søppelkasser (lik de vi har til glass). Disse kan kommunen godkjenne for tømming.
- Fjerne alt og bygge sykkelparkering med tak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Fjerne søppelbrønner og bygge sykkelbod, styre jobber for å få en sykkelbod.

9.SAK 4

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

- Asfaltering av området øverst i Blåbærskogen og alle grusbelagte stier og veier i BK1. Det er innhentet pris fra NCC på veiene rundt på feltet og prisen er 290 000 kr. Om vi asfalterer alle grusbelagte stier og veier blir det ett tillegg på 100 000 kr. Beliggenhet Holding er med å gir ett tilskudd til dette på 50 000 kr.
- Dette er søknadspliktig tiltak

- Vi henter inn priser fra 2 entrepenører til og setter i gang søkningsprosess (må gjøres da vi ikke har ferdigattest) for dette prosjektet og setter ett tak for sameiets kostnader på 400 000 kr.
- Nei, vi lar det være som det er i dag

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi innhenter flere tilbud og iverksetter asfaltering og nødvendige søknader. Styret ønsker ett budsjett på 400 000 kr til dette tiltaket, realistisk 2027

10. SAK 5

Forslagsstiller:

Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:

- Forslag om å tillate å bygge større baldakiner over inngangsdører. Forslaget er sendt til Arkitekt for vurdering.

Svar fra Arkitekt: Når det gjelder forslag om utvidet takløsning over inngangspartiet, må jeg dessverre si at dette ikke kan anbefales. Løsningen vil bryte med områdets visuelle kvaliteter, selv om vi forstår bakgrunnen for forslaget, og ønsket funksjonalitet.

En slik løsning vil dessuten bryte med gjeldende reguleringsbestemmelser, både når det gjelder maksimal tillatt m2 BRA (hvor åpne overbygde arealer må medregnes iht. TEK17 og NS3940), og med de regulerte byggelinjene i plankartet. I tillegg innebærer dette at avstanden mellom bebyggelsen reduseres, noe som var en sentral problemstilling under reguleringsprosessen og har vært avgjørende for områdets overordnede utforming.

Dersom det allikevel ønskes å gå videre med forslaget, vil det kreve søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen (en søknad pr. bygg, eller pr. tiltak om det ikke gjennomføres som helhet). Erfaringsvis vil dette kunne bli en prosess som ofte er krevende å få godkjent, og svært kostbar (gebyr og prosess), og uansett må slike tiltak vente til prosjektet har fått ferdigattest.

På bakgrunn av dette kan vi ikke støtte forslaget. Vi anbefaler dere ikke å følge en slik prosess videre.

Ta gjerne kontakt om det er behov for ytterligere kommentarer eller utdypning

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Styret ønsker ikke å tillate dette, da det må være likt hos alle.

11. SAK 6

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Håndtering av egenandel på forsikring (12 000 kr)**

1. Bakgrunn

Sameiet har en forsikringsordning hvor egenandelen ved skade utgjør kr 12 000. Det er behov for å fastsette prinsipper for hvordan egenandelen skal fordeles mellom sameiet og den enkelte seksjonseier ved skader som omfattes av bygningsforsikringen.

FORSALG TIL VEDTEKTSENDRINGER / VEDTAK

Nedenfor følger tre alternative forslag som styret eller årsmøtet kan stemme over.

Forslag A – Sameiet dekker hele egenandelen

Egenandel på forsikring ved skader

1. Ved skader som omfattes av sameiets bygningsforsikring, skal egenandelen på kr 12 000 dekkes i sin helhet av sameiet.

2. Egenandelen fordeles som felleskostnad på alle seksjoner etter gjeldende fordelingsnøkkel.

3. Dersom skaden skyldes grov uaktsomhet eller forsett fra en seksjonseier eller bruker av seksjonen, kan styret kreve regres for hele eller deler av egenandelen.

Forslag B – Sameiet og seksjonseier deler egenandelen (50/50)

Egenandel på forsikring ved skader

1. Ved skader som omfattes av sameiets bygningsforsikring, skal egenandelen på kr 12 000 deles likt mellom sameiet og den berørte seksjonseier.

2. Sameiet dekker kr 6 000 som felleskostnad, mens seksjonseier dekker kr 6 000.

3. Dersom skaden skyldes grov uaktsomhet eller forsett fra en seksjonseier eller bruker av seksjonen, kan styret kreve at seksjonseier dekker hele egenandelen.

Forslag C – Seksjonseier dekker hele egenandelen

Egenandel på forsikring ved skader

1. Ved skader som omfattes av sameiets bygningsforsikring, skal egenandelen på kr 12 000 dekkes fullt ut av den seksjonseieren som skaden knytter seg til.

2. Sameiet har ikke ansvar for å dekke egenandel, med mindre styret i særskilte tilfeller finner at omstendighetene tilsier en annen løsning.

3. Ved skader som ikke kan knyttes til en bestemt seksjonseier, dekker sameiet egenandelen som felleskostnad.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styret foreslår å vedta forslag B

12. SAK 7

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedtektsendring. Vedtektene punkt 3.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra **styret/årsmøtet**. Dette gjelder tiltak som: • Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor evt. tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Søknader som berører fellesarealet skal avgjøres på årsmøte. Teksten Styret/Årsmøte endres til kun Årsmøte. Styre utarbeider en instruks med søknads prosedyre.
- Teksten står som det gjør.

13. SAK 8

Forslagsstiller:

Seksjonseier Frank Gunnar Skapalen

Forslagsstillers saksfremstilling:

- Saksfremlegg Sameiets semiautomatiske garasjeanlegg har hatt omfattende problemer med feil og driftsstans siden oppstart. En rapport fra SINTEF konkluderte med at anlegget ikke oppfyller krav i Byggforsk-serien og maskindirektivet. For å få en mer detaljert vurdering av den tekniske tilstanden, ble det derfor innhentet en supplerende fagrapport: «Inspeksjonsrapport – P-Anlegg Heggedal Terrasse» datert 08.01.2026, utarbeidet av PowerTech Engineering AS. Rapporten dokumenterer anleggets tilstand og anbefaler nødvendige tiltak. Kostnaden for innhenting av rapporten ble i sin helhet dekket av Gunnar Håkenrud.. Selv om ikke alle seksjonseiere har parkeringsplass, har garasjeanleggets funksjon, sikkerhet og omdømme betydning for hele sameiet, både praktisk og økonomisk. Mangler ved et fellesanlegg kan påvirke sameiets totale verdi, samt utgjøre en juridisk og økonomisk risiko for alle eiere. Garasjeanlegget er en del av sameiets felles infrastruktur, og det er derfor et felles ansvar å avklare teknisk tilstand og avvik. Uten tilstrekkelig dokumentasjon løper sameiet en betydelig økonomisk risiko, både gjennom uforutsigbare drifts- og vedlikeholdskostnader og gjennom potensielt dyrere serviceavtaler for et anlegg som viser seg å ha omfattende feil. I tillegg vurderer sameiet rettslige skritt mot byggherre, og grundig teknisk dokumentasjon er avgjørende for å ivareta sameiets interesser i en slik prosess. Rapportene som nå foreligger gir et bedre beslutningsgrunnlag og reduserer fremtidig risiko for alle seksjonseiere.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Det foreslås derfor at sameiet refunderer Gunnar Håkenrud sine dokumenterte utlegg for rapporten. Forslag til vedtak Sameiet dekker Gunnar Håkenrud sine dokumenterte og reelle utgifter knyttet til utarbeidelsen av «Inspeksjonsrapport – P-Anlegg Heggedal Terrasse» (08.01.2026) fra PowerTech Engineering AS.

Styrets vurdering:

Styrets anbefaling er at dette dekkes og Gunnar sender kvitteringer. Pris for rapport kr 25000,-

14. SAK 9

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

- Lekeplass foran L rekken. (grønt arealet over innkjøring til BK2)

Dette er en tilsyns sak hvor kommunen mener det ikke er levert i hht planen.

Sameiet kan uttale seg i saken men har ikke bestemmelsesrett da dette er en byggesak.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det er 2 alternativer vi kan stemme på.

- Krever at lekeplass etableres
- Lekeplass utgår og vi får en erstattning som vi kan benytte til å oppgradere de lekeplasser som allerde er etablert.

Styrets anbefaling: Erstatning for lekeplass og oppgradere etablerte lekeplasser.

15. SAK 10

Forslagsstiller:

Garasjegruppen og Gunnar

Forslagsstillers saksfremstilling:

a. Eget regnskap for parkeringsanleggene:

Det henvises til vedtektenes § 14, «Felleskostnader og regnskap»: For å kunne ha oversikt over alle inntekter og utgifter som vedrører parkeringsanleggene, BK1 og BK2, skal det føres eget regnskap for parkeringsanleggene på vegne av eierne av parkeringsplass i anleggene.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet for 2026 vedtar med alminnelig flertall at det umiddelbart framskaffes eget regnskap for parkeringsanleggene i Heggedal Terrasse Boligsameie med tilbakevirkende kraft til første fakturering. Fra og med april 2026 skal det fra regnskapsfører framlegges løpende månedlig regnskapsrapport som tilsendes styret og styringsgruppa for garasjeeierne. Årsregnskap for garasjeanleggene presenteres på årsmøter i sameiet samtidig med hovedregnskapet.

b. Finansiering av juridisk rådgivning og videre arbeid mot utbedring av parkeringsanleggene:

Det henvises til rapporten fra SINTEF Community og inspeksjonsrapporten fra PowerTech: For å kunne videreføre arbeidet med å få gjennomført nødvendige utbedringstiltak av selve parkeringsanleggene og inn-/utkjøringsløsningene, er det nødvendig med juridisk rådgivning for korrekt og virkningsfull oppfølging mot ansvarlig utbygger av anleggene. Det må på vegne av eierne av parkeringsplass i anleggene sikres at nødvendige utbedringstiltak blir gjennomført så snart som praktisk mulig.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet for 2026 vedtar med alminnelig flertall følgende for framtidig finansiering av utgifter knyttet til parkeringsanleggene:

- Eventuelt overskudd som måtte foreligge i henhold til eget regnskap for parkeringsanleggene skal kun benyttes til avtalefestede ansvarsoppgaver som er pålagt sameiet/garasjeeierne samt utgifter til nødvendig juridisk bistand.
- Dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig overskudd fra eiernes betaling for bruk av parkeringsplass i anleggene, vedtar årsmøtet at det bevilges et beløp på inntil kr 100 000 (ca. kr 650 per parkeringsplass) til å dekke nødvendig rådgivning med advokat.
- Dersom utgifter til videre nødvendig juridisk bistand i forbindelse med eventuell og videre juridisk prosess skulle oversige kr 100 000, skal sameiet/garasjeeirene informeres om dette i eget møte eller ekstraordinært årsmøte for å vurdere og beslutte ramme for dekning av ekstra utgifter. Kontakt med advokat ivaretas av styret og styringsgruppa for garasjeeierne.
- Dersom det i videre prosess med nødvendig utbedring og ombygging av parkeringsanleggene skulle påløpe ekstra utgifter som ikke dekkes av ansvarlig utbygger, skal garasjeeierne i eget møte – eller i form av ekstraordinært årsmøte for sameiet – vurdere hvordan slik kostnadsdekning skal ivaretas.

c. Kommunikasjonsverktøy for garasjeeierne:

For at det skal være mulig å ha effektiv informasjon/kommunikasjon om alle forhold som berører garasjeanleggene mellom eierne av parkeringsplass og styringsgruppa og styret bør det innhentes et effektivt kommunikasjonsverktøy der samtlige eiere av p-plass i anleggene har tilgang. Dette skal benyttes til registrering av alle stopp og uhell, og/eller observert utbedringsarbeid. Meldinger må kunne deles raskt med alle garasjeeiere og ved behov kunne besvares. Verktøyet må være sikkert, og skal kun være tilgjengelig og benyttes av eierne og registrerte leietakere av p-plass i anleggene. Administrator for kommunikasjonsverktøyet velges blant garasjeeirene.

Forslag til vedtak:

Styringsgruppa for garasjeeirene gis i oppdrag å innhente et hensiktsmessig kommunikasjonsverktøy til bruk for eierne av p-plass i parkeringsanleggene, oppnevne administrator og informere om tilgang og bruk. Kommunikasjonsverktøyet skal kun benyttes til nødvendig og opplysende informasjon mellom garasjeeierne.

16. SAK 11

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Byggesaker.

Regler for bygge saker er ikke endret og de vedtekter som ligger gjelder fremdeles.

Om det bygges utover eksklusive bruksrett skal dette søkes om og det er årsmøte og ikke styret som avgjøre dette.

Er det innsigelser på allerede oppførte konstruksjoner som er utover eksklusivt bruksområdet må dette sendes inn til årsmøte for behandling, i motsatt fall regnes alle allerede oppførte konstruksjoner som godkjente etter dette møte.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

17. SAK 12

Forslagsstiller:

Seksjonseier Sigrid Volden

Forslagsstillers saksfremstilling:

Utebord på lekeplasser.

Det foreslås at vi bestiller inn flere utebord slik at det er nok utebord rundt om på feltet, pr nå har vi mange benker men mangler noen bord.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:

Vi bestiller flere utebord slik at vi har 1-2 på lekeplasser

18. SAK 13

Forslagsstiller:

Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det er ønske om å bygge badstue og en terrasse ved bassenget.

Terrasse er det søkt om samt innhentet priser ca 80 000 kr for terrasse. Det er også søkt kommunen om dette og fått avslag siden grenseområdet utenfor er regulert som hensyns området og da skal det ikke bygges noe der.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ingen forslag til vedtak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Vi bør klage på dette og sende en utvidet søknad om at sameiet ønsker å etablere dette, samt badstue.

19. SAK 14

Forslagsstiller:

Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:

Takterrasse- og balkongskjerming for økt privatliv Det foreslås å tillate montering av skjerming på eksisterende glassrekkverk på takterrasser og balkonger, med formål å øke privatlivet mellom nærliggende boenheter.

Per i dag benyttes ulike løsninger som plantekasser og enkelte skillevegger. Disse kan være plasskrevende og gir et uensartet visuelt uttrykk. Forslaget tar sikte på å etablere en mer arealeffektiv og ensartet løsning som samtidig ivaretar byggets estetikk. Skjermingen foreslås utført i PVC eller tilsvarende værbestandig materiale, i farger som harmonerer med byggets eksisterende fargepalett, tilsvarende fargekartet som benyttes for takmarkiser / uteområder generelt. Skjermingen monteres direkte på glassrekkverket og skal ikke innebære inngrep i byggets bærende konstruksjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at det tillates montering av terrasse- og balkongskjerming på eksisterende glassrekkverk, minimum på den delen som vender mot og deles med nærmeste nabo, i henhold til ovennevnte retningslinjer.

Svar fra Arkitekt: Når det gjelder skjerming av terrasser og balkonger, ser jeg ingen betenkeligheter så lenge skjermingen utformes som duk som henges på innsiden av glassrekkverket, og fargevalg tilpasses den eksisterende bebyggelsen.

Denne løsningen kan, som du sier, gi økt privatliv uten å gå på bekostning av det arkitektoniske uttrykket eller områdets estetikk. Andre skjermingsløsninger som plantekasser og skillevegger skaper et uensartet preg som ikke kan anbefales, men forslaget fremstår nå som arealeffektivt og harmonisk med bygget.

Det er viktig at materialvalg, fargevalg og montering følger de retningslinjene som er skissert, slik at vi opprettholder et helhetlig og ryddig inntrykk.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det foreslås å tillate montering av skjerming på eksisterende glassrekkverk på takterrasser og balkonger, med formål å øke privatlivet mellom nærliggende boenheter

Styrets vurdering:

Styret anbefaler at det tillates å skjerme som anbefalt av arktiekt, frosting og annet som klistres på glass er ikke anbefalt. Dette har kort holdbarhet og blir stykt etter få år.

20. ORIENTERINGSSAKER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Søppel på området. Vi opplever at det er en del søppel som blir kastet rundt og spesielt i garasjen. Vi må bli flinkere til å kaste søppel i søppel kontaineren. Styret har ryddet mye men når det ligger snus rester og annen matavfall må si si i fra og synes dette egentlig er en ting alle bør forstå selv. Reklame og konvolutter samt annen søppel skal i søppelkasse og ikke legges opp på postkassene.

Sameiet trenger aktive medlemer i utegruppa og bassengruppa.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie

5. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 05.06.2026
Tidspunkt: 18:00-19:15
Sted: Hovedgården ungdomsskole, Heggedalsbakken 11

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. BUDSJETT FOR 2026
3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
4. KODELÅSER PÅ BODER
5. ASFALTERING

1 KONSTITUERING

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

2 BUDSJETT FOR 2026

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak:
Budsjettet tas til etterretning.

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 460 000,- Styret vedtar intern fordeling.

4 KODELÅS PÅ BODER

Forslagsstiller:
Brage Skjønborg

Forslagsstillers saksfremstilling:
Kodelåser på alle bod dører. De som har boder i de forskjellige boarealer får egen kode og styre og servicepersonell er de eneste med generalkode. Styre innhenter priser og legger frem

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Montere kodelåser på alle bod dører og servicedører

Styrets vurdering:
Montere kodelåser på alle dører med eksklusive koder og en master kode for styre og service. Dette vil lette arbeidet til styre da det i dag kun finnes en generalnøkkel til alle boder.

5 ASFALTERING

Forslagsstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Asfaltering av området øverst i Blåbærskogen og alle grusbelagte stier og veier i BK1. Det er innhentet pris fra NCC på veiene rundt på feltet og prisen er 290 000 kr. Om vi asfalterer alle grusbelagte stier og veier blir det ett tillegg på 100 000 kr. Beliggenhet Holding er med å gir ett tilskudd til dette på 50 000 kr.

Dette er søknadspliktig tiltak

Vi henter inn priser fra 2 entrepenører til og setter i gang søkningsprosess (må gjøres da vi ikke har ferdigattest) for dette prosjektet og setter ett tak for sameiets kostnader på 400 000 kr.

Nei, vi lar det være som det er i dag

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi innhenter flere tilbud og iverksetter asfaltering og nødvendige søknader. Styret ønsker ett budsjett på 400 000 kr til dette tiltaket, realistisk 2027

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse Boligsameie

Møtedato:	fredag, 5. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00 – 19:15
Møtested:	Hovedgården ungdomsskole, Heggedalsbakken 11

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Terje Rindal (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Stein Boije foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

14 seksjonseiere
10 fullmakter
Totalt 24 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

---

2. Budsjett for 2026

Styrets årsrapport for ble gjennomgått.

Vedtak: Budsjettet tas til etterretning.

---

3. Godtgjørelse til styret

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 460 000,-
Styret vedtar intern fordeling.

Vedtak: Godkjent med 21 stemmer for og 3 stemmer imot.

4. Kodelås på boder

Forslagsstiller:
Brage Skjønborg

Forslagsstillers saksfremstilling:
Kodelåser på alle bod dører. De som har boder i de forskjellige boarealer får egen kode og styre og servicepersonell er de eneste med generalkode. Styre innhenter priser og legger frem

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Montere kodelåser på alle bod dører og servicedører Styrets vurdering: Montere kodelåser på alle dører med eksklusive koder og en master kode for styre og service. Dette vil lette arbeidet til styre da det i dag kun finnes en generalnøkkel til alle boder.

Vedtak: Godkjent med 22 stemmer for og 2 stemmer imot.

---

5. Asfaltering

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Asfaltering av området øverst i Blåbærskogen og alle grusbelagte stier og veier i BK1. Det er innhentet pris fra NCC på veiene rundt på feltet og prisen er 290 000 kr. Om vi asfalterer alle grusbelagte stier og veier blir det ett tillegg på 100 000 kr. Beliggenhet Holding er med å gir ett tilskudd til dette på 50 000 kr.

Dette er søknadspliktig tiltak

Vi henter inn priser fra 2 entrepenører til og setter i gang søkningsprosess (må gjøres da vi ikke har ferdigattest) for dette prosjektet og setter ett tak for sameiets kostnader på 400 000 kr.

Nei, vi lar det være som det er i dag

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Vi innhenter flere tilbud og iverksetter asfaltering og nødvendige søknader. Styret ønsker ett budsjett på 400 000 kr til dette tiltaket, realistisk 2027

Vedtak: Godkjent med 21 stemmer for og 3 stemmer imot.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Terje Rindal

Protokollvitne:

Stein Boije

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

05-06-2026 16:55:31 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Terje Rindal
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5997-4-952392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1979-09-08

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE Norge

Signert med Norsk BankID

05-06-2026 18:46:28 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Stein Boije
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1055075
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1968-01-05

Stein Boije
stein.boije@telenor.no

Leveransekanal: E-post

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse Boligsameie

Møtedato:	tirsdag, 28. april 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18.00
Møtested:	Fyrstikken (Heggedal innbyggertorg)

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Jon-Michael Steine foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

35(36) seksjonseiere
26 fullmakter
Totalt 61 stemmer, 62 stemmer fra årsrapport

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Endringsforslag:
Siden budsjettet ikke er satt- skal saker som medfører investering avventes med til ekstraordinært årsmøte(fysisk).

Vedtak:
Regnskapet godkjent og resultatet overføres til egenkapital. Budsjett for 2026 ble gjennomgått og bestemt at nytt forslag skal vises frem i et ekstraordinært årsmøte(fysisk) Og vedtak som innebærer investering skal avventes med.

Overveldende flertall for endringsforslaget som underpunkt til regnskapet.

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 460 000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Utsatt pga av vedtak under sak 3

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Arnfinn Sydness ble valgt som styreleder for ett år ved akklamasjon.

5.2. Valg av inntil 2 varamedlemmer

Eilev Kvaale ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.
Amalie Gulbrandsøy ble valgt som varamedlem for ett år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

6. STYREHONORAR

Forslagstiller:

Seksjonseier Sunniva Slåtten

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det tidligere styret får 1/4 av styrehonoraret for 2025 for jobben vi gjorde frem til det nye styret overtok i juni

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret foreslår som alternativer at:
Det betales ut sum tilsvarende 2 måneder (16,67%) lik det styrehonoraret som vedtas i sak 4 som ekstra post.

Eller at det ikke betales noe honorar til det gamle styret

Endringsforslag/ benkeforslag:

Vedtak:

Tilsvarende to måneder 16,67%- stemmer 20 stemmer- vedtatt.
Ikke utbetales- 7 stemmer
Originalt forslag- 0 stemmer

7. Kodelås på boder

Forslagstiller:
Seksjonseier Brage Skjønborg

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Montere kodelåser på alle bod dører og servicedører

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Montere kodelåser på alle dører med eksklusive koder og en master kode for styre og service. Dette vil lette arbeidet til styre da det i dag kun finnes en generalnøkkel til alle boder.

Vedtak:

Utsatt pga av vedtak under sak 3

8. SØPPELBRØNNER- TØMMESTASJON 3

Forslagstiller:
Seksjonseier Sigrid Volden

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Når det gjelder søppelbrønner (tømmestasjon er det 3 forslag til endring vi kan fremme til ØMF.
• Fjerne søppelstasjonen og godta at vi kun har den ene vi har i dag og fortsette med hyppigere tømming.
• Fjerne søppelbrønner og bygge levegger for å ha søppelkasser (lik de vi har til glass). Disse kan kommunen godkjenne for tømming.
• Fjerne alt og bygge sykkelparkering med tak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Fjerne søppelbrønner og bygge sykkelbod, styre jobber for å få en sykkelbod.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Forslag om at saken trekkes, og Katarzyna følger opp saken videre

Vedtak:

Endringsforslaget enstemmig vedtatt.

9. SAK 4

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Vi innhenter flere tilbud og iverksetter asfaltering og nødvendige søknader. Styret ønsker ett budsjett på 400 000 kr til dette tiltaket, realistisk 2027

Vedtak:
Utsatt pga av vedtak under sak 3

10. SAK 5

Forslagstiller:
Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret ønsker ikke å tillate dette, da det må være likt hos alle.

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak- 1 stemme
Styrets forslag til vedtak- godkjent.

11. SAK 6

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Styret foreslår å vedta forslag B

Endringsforslag:
Forslagene forenkles og underpunkter fjernes. A er sameiet betaler hele egenandelen. B er 50/50% fordeling av egenandel. C er seksjonseier betaler hele egenandelen.

Vedtak:
Forslag A- 24 stemmer- godkjent
Forslag B- 12 stemmer
Forslag C- 0 stemmer

12. SAK 7

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

- Søknader som berører fellesarealet skal avgjøres på årsmøte.
  Teksten «Styret/Årsmøte» endres til kun «Årsmøte». Styre utarbeider en instruks med søknads prosedyre.

- Teksten står som det gjør.

Vedtak:
Vedtaket som medfører endringen i vedtektene, er godkjent med over 2/3 flertall.

13. SAK 8

Forslagstiller:
Seksjonseier Frank Gunnar Skapalen

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås derfor at sameiet refunderer Gunnar Håkenrud sine dokumenterte utlegg for rapporten. Forslag til vedtak Sameiet dekker Gunnar Håkenrud sine dokumenterte og reelle utgifter knyttet til utarbeidelsen av «Inspeksjonsrapport – P-Anlegg Heggedal Terrasse» (08.01.2026) fra PowerTech Engineering AS.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Vedtak godkjent- Overveldende flertall og sameiet dekker kostnaden.

14. SAK 9

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det er 2 alternativer vi kan stemme på.

• Krever at lekeplass etableres

• Lekeplass utgår og vi får en erstattning som vi kan benytte til å oppgradere de lekeplasser som allerde er etablert.

Styrets anbefaling: Erstatning for lekeplass og oppgradere etablerte lekeplasser.

Endringsforslag/ benkeforslag:

Vedtaket trekkes.

Vedtak:
Saken trekkes.

15. SAK 10

Forslagstiller:
Garasjegruppen og Gunnar

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag til vedtak underpunkt a:
Årsmøtet for 2026 vedtar med alminnelig flertall at det umiddelbart framskaffes eget regnskap for parkeringsanleggene i Heggedal Terrasse Boligsameie med tilbakevirkende kraft til første fakturering. Fra og med april 2026 skal det fra regnskapsfører framlegges løpende månedlig regnskapsrapport som tilsendes styret og styringsgruppa for garasjeeierne. Årsregnskap for garasjeanleggene presenteres på årsmøter i sameiet samtidig med hovedregnskapet.

Forslag til vedtak underpunkt b:
Årsmøtet for 2026 vedtar med alminnelig flertall følgende for framtidig finansiering av utgifter knyttet til parkeringsanleggene:

• Eventuelt overskudd som måtte foreligge i henhold til eget regnskap for parkeringsanleggene skal kun benyttes til avtalefestede ansvarsoppgaver som er pålagt sameiet/garasjeeierne samt utgifter til nødvendig juridisk bistand.

• Dersom det ikke foreligger et tilstrekkelig overskudd fra eiernes betaling for bruk av parkeringsplass i anleggene, vedtar årsmøtet at det bevilges et beløp på inntil kr 100 000 (ca. kr 650 per parkeringsplass) til å dekke nødvendig rådgivning med advokat.

• Dersom utgifter til videre nødvendig juridisk bistand i forbindelse med eventuell og videre juridisk prosess skulle oversige kr 100 000, skal sameiet/garasjeeirene informeres om dette i eget møte eller ekstraordinært årsmøte for å vurdere og beslutte ramme for dekning av ekstra utgifter. Kontakt med advokat ivaretas av styret og styringsgruppa for garasjeeierne.

• Dersom det i videre prosess med nødvendig utbedring og ombygging av parkeringsanleggene skulle påløpe ekstra utgifter som ikke dekkes av ansvarlig utbygger, skal garasjeeierne i eget møte – eller i form av ekstraordinært årsmøte for sameiet – vurdere hvordan slik kostnadsdekning skal ivaretas.

Forslag til vedtak underpunkt c:
Styringsgruppa for garasjeeirene gis i oppdrag å innhente et hensiktsmessig kommunikasjonsverktøy til bruk for eierne av p-plass i parkeringsanleggene, oppnevne administrator og informere om tilgang og bruk.
Kommunikasjonsverktøyet skal kun benyttes til nødvendig og opplysende informasjon mellom garasjeeierne.

Endringsforslag/ benkeforslag:

A og b utsettes (trekkes) av forslagsstiller på bakgrunn av at A er avklart og B kan utsettes til avdelingsregnskapet foreligger.

Vedtak:

Underpunkt c undersøkes videre, kom forslag til whatsapp bl.a.

16. SAK 11

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Endringsforslag/ benkeforslag:
Nummer 1:
De sakene som foreligger uløst (utover de generelle reglene) skal samles sammen og vurderes på neste årsmøte.

Nummer 2:
Tiltak som er imot HMS(spesielt brannforskrifter), gir skade på bebyggelse eller er til hinder andre beboere(spesielt fri sikt) må tas opp, ellers godkjennes de tiltakene der det er tvil om godkjenning eller manglende godkjenning.

Vedtak:

Andre endringsforslag godkjennes med overveldende flertall.

17. SAK 12

Forslagstiller:
Seksjonseier Sigrid Volden

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Styret skal bestille bord

18. SAK 13

Forslagstiller:
Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Ingen forslag til vedtak.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Vi bør klage på dette og sende en utvidet søknad om at sameiet ønsker å etablere dette, samt badstue

Vedtak:
Saken utsettes, og jobbes videre med.

19. SAK 14

Forslagstiller:
Seksjonseier Jenni Maarit Alatalo

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås å tillate montering av skjerming på eksisterende glassrekkverk på takterrasser og balkonger, med formål å øke privatlivet mellom nærliggende boenheter

Styrets vurdering:
Se innkallingen til møtet.

Vedtak:
Vedtaket ble stemt ned med kun 4 stemmer for, resterende imot.

20. Orienteringssaker

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Sakene tas til orientering

Vedtak:

Sakene er tatt til orientering.

Andre Bjerkelund melder seg til bassenggruppa.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Jon-Michael Steine

Protokollvitne:

Egil Bjerkelund

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Joachim Høiaas
joachim@solibo.no

Leveransekanal: E-post

HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE 931550004 Norge

Signert med E-signere

11-05-2026 06:46:55 UTC

Undertegner

Dato

Jon Michael Steine
Møteleder
michael@steine.us

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 85.165.138.107

Signert med E-signere

29-04-2026 07:34:53 UTC

Undertegner

Dato

Egil Magnar Bjerkelund
Protokollvitne
egil@headquarter.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.1.199.126

Husordensregler for Heggedal Terrasse Boligsameie

Utgave 10/24

1. INNLEDNING

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

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. GENERELT

2.1 Beboere plikter å følge husordensreglene og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

2.2 Styret ber om at naboklager leveres skriftlig, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

3. BRUK AV BOLIGEN

3.1 Boligen skal brukes til beboelse slik at det ikke fører til sjenanse eller ulempe for andre.

3.2 Utleier skal påse at leietaker registreres på sameiets elektroniske plattform.

4. BRUK AV BALKONG / TERRASSE

4.1 Vanning ol. må gjøres med varsomhet, slik at vann ikke renner ned til naboene under.

4.2 Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill, men ikke kullgrill.

4.3 Søppel må ikke oppbevares på balkong/terrasse.

5. STØY

5.1 Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

5.2 Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og kl. 23:00 og 08:00 i helg og helligdager. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

5.3 Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08:00 til kl. 19:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

5.4 Skal det arrangeres selskap i boligen eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

6. FELLESOMRÅDER

6.1 Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

6.2 Boder og trapper skal holdes fritt for avfall. Fellesområder skal ikke benyttes som lagringsplass.

6.3 Den enkelte beboer sørger selv for at postkasse er merket.

6.4 Ballspill er ikke tillatt mot fasader.

6.5 Fellesareal er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem og bruk dem med alminnelig forsiktighet.

6.6 Fellesboder skal vaskes etter oppsatte lister.

6.7 Inngangsdørene til boder og garasjer skal alltid være låst.

7. SKADER

7.1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

7.1.1 Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

7.1.2 Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

7.1.3 Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

7.1.4 Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

7.2 Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

8. BRANNVERN OG SIKKERHET

8.1 Det er forbudt å oppbevare brannfarlige materialer (eksplosiver og brannfarlige væsker) på balkonger/terrasser, i fellesarealer, boder og garasjeanlegg.

8.2 Rømningsveier og trapperom skal til enhver tid være åpne for fri ferdsel. Hensatte gjenstander i sameiets rømningsveier kan bli fjernet uten varsel.

8.3 All grilling skal skje med forsiktighet og kun med gass eller elektrisk grill.

8.4 Det er påbudt å ha fungerende røykvarslere og slukningsutstyr i alle boenheter, og beboere må regelmessig teste disse for å sikre at de virker. Pulverapparat bør vendes regelmessig (minimum hver 6. måned).

9. AVFALL

9.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte i respektive beholdere for matavfall, restavfall, glass og metall, papir og papp, plastemballasje. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom.

9.2 For avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier henvises det til miljøstasjoner i nærområdet.

9.3 Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: hageavfall, varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

10. DYREHOLD

10.1 Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

10.2 Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

10.3 Eier av dyret er ansvarlig, og er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

10.4 Om styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt og bråk, eller på annen måte er til ulempe, kan styret kreve dyret fjernet. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

11. PLENKLIPP OG SNØMÅKING

11.1 Hver enkelt beboer har ansvar for plenklipp, snømåking og vedlikehold av egen inngangsparti/hage/takterrasse. Utvending kledning skal holdes fri for snø.

11.2 Snø skal ikke deponeres på naboens inngangsparti/hage/takterrasse.

12. KJØRING OG PARKERING

12.1 Hver boenhet som har sin egen garasje/parkeringsplass, skal benytte denne. Dette gjelder også ved utleie.

12.2 Motoriserte kjøretøy skal ikke plasseres unødvendig ved leilighetene.

12.3 HC-parkeringsplasser skal kun benyttes av beboere og/eller gjester med synlig fremlagt HC-bevis i bilen.

12.4 Parkeringsplasser og ladebokser tilhørende Otto bildeling skal kun benyttes av Otto-bilene.

12.5 Gjesteparkeringen skal kun benyttes av gjester, disse kan ikke benyttes av beboere. Med unntak av garasjeanlegget er nede eller andre spesielle henvendelser.

12.6 Kjøring på gårdsplasser, gangveger og innenfor bommene er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

12.7 Parkering inne på fellesområder i sameiet er ikke tillatt. Området inne ved boligene forbeholdes parkeringsforbud med mulighet for av- og pålessing i maks 30 min mot p-skive.

12.8 Motorsykler, mopeder o.l. skal parkers på oppsatte plasser ved gjesteparkeringen.

13. GARASJE

13.1 Sportsutstyr, sykler, klær, skiboks, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i garasjene. Garasjene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

13.2 Røyking er ikke tillatt i garasjen.

13.3 Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i garasjen med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

V E D T E K T E R

for

Heggedal Terrasse Boligsameie

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret i årsmøte 22.04.24

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

Følgende kostnader skal fordeles likt pr. boligseksjon:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to eller 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

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

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

fellesskap. **9. Årsmøtet**

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

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

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

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Heggedal Terrasse Garasjesameie (parkeringsseksjonen)

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

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

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

(3) Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.

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

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

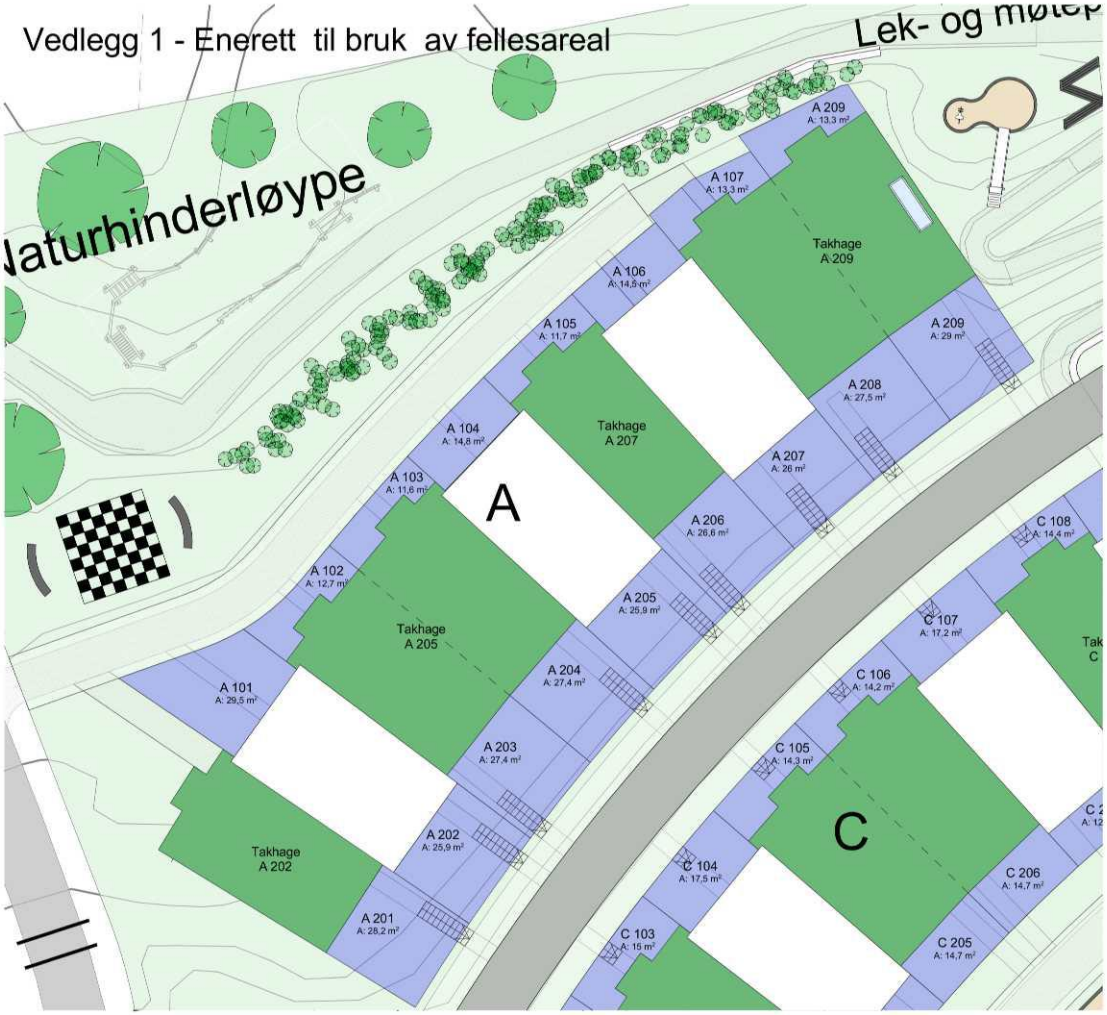
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet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

i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

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

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

ooOoo



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 78 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: [illegible]

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

boks arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boks.no
www.boks.no

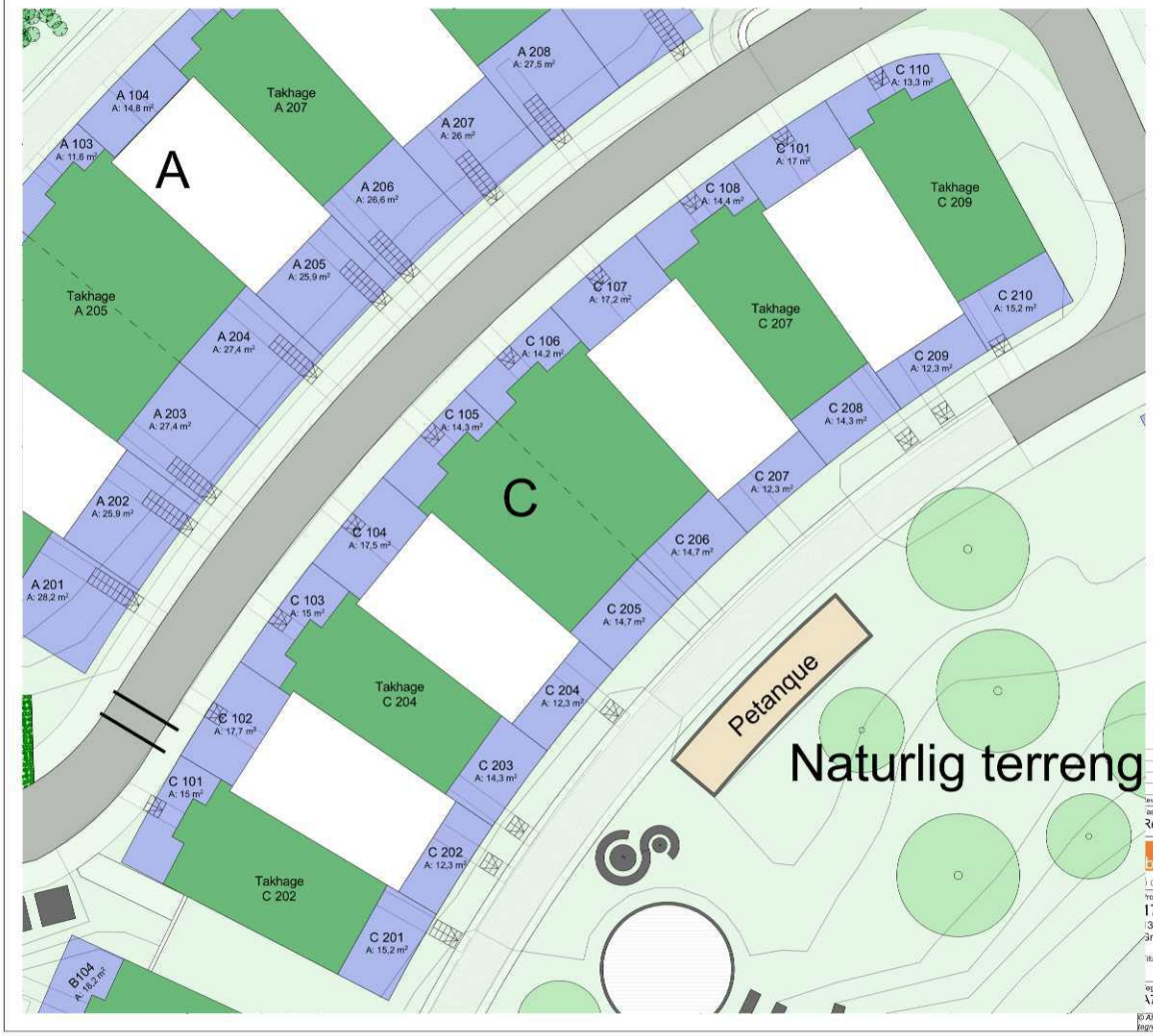
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Fase: Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

N

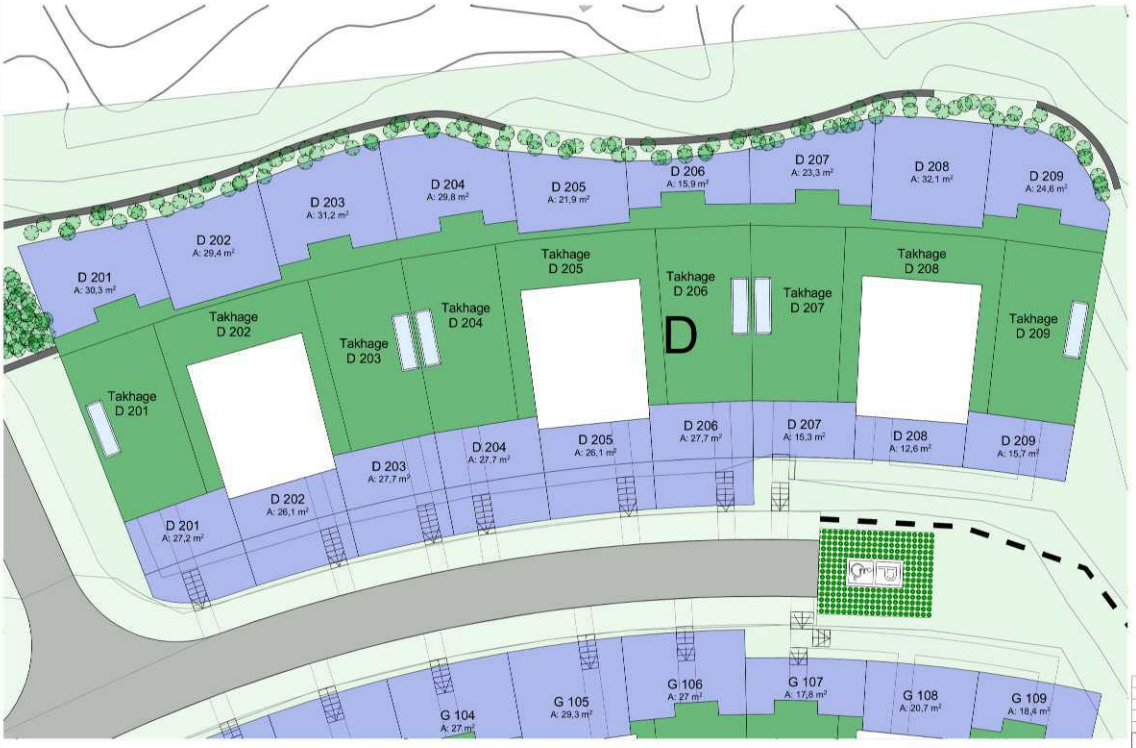
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: D:\Arkitektmaskin\Documents\Arkitektur P-N\Åmotåsen K 0_ Hefting.pln

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

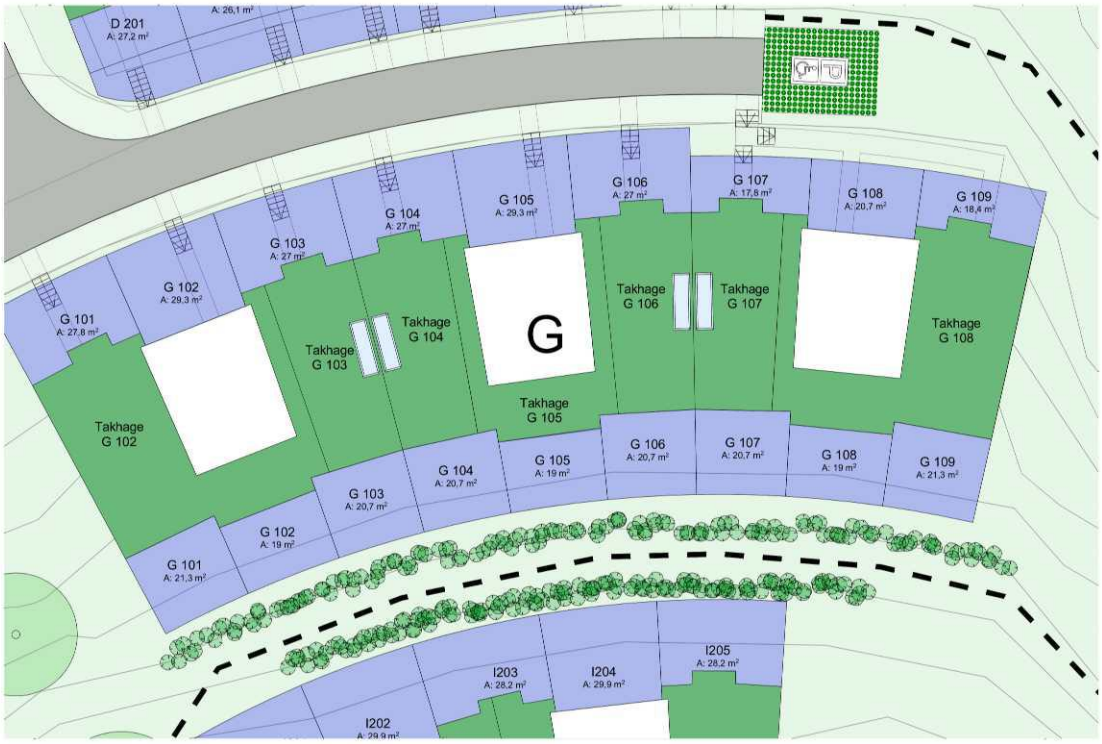
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Ktr.

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

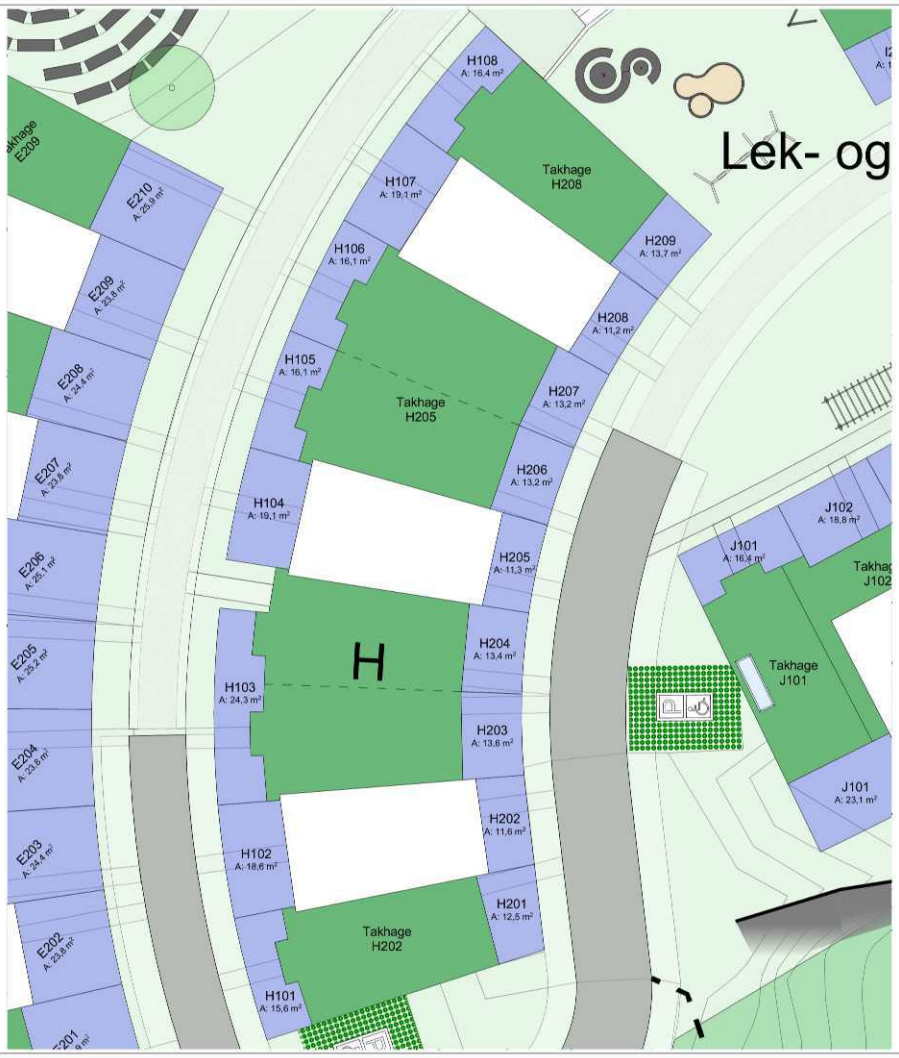
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

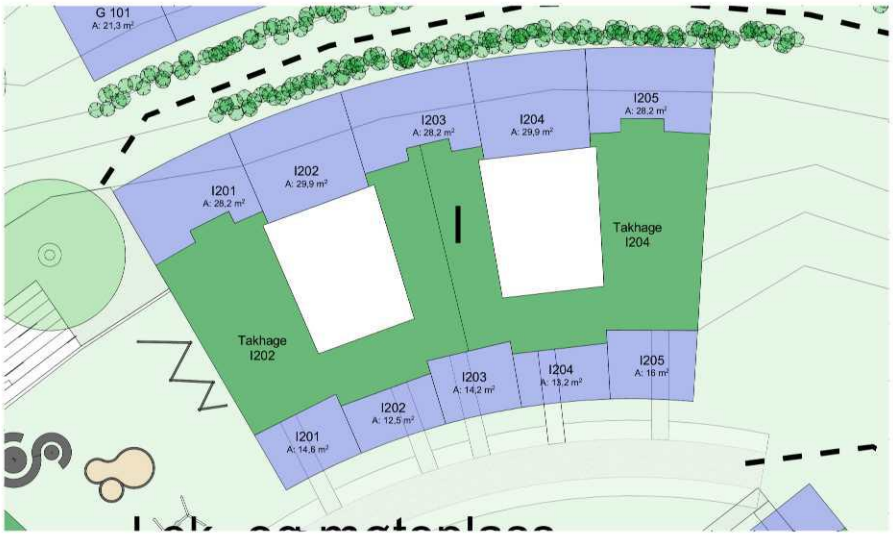
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: D:\Jobb\Innendørs\Dokumenter\Arkitektur P-N\Prosjekt R - H_Hefting.pln

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

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



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Ktr.

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

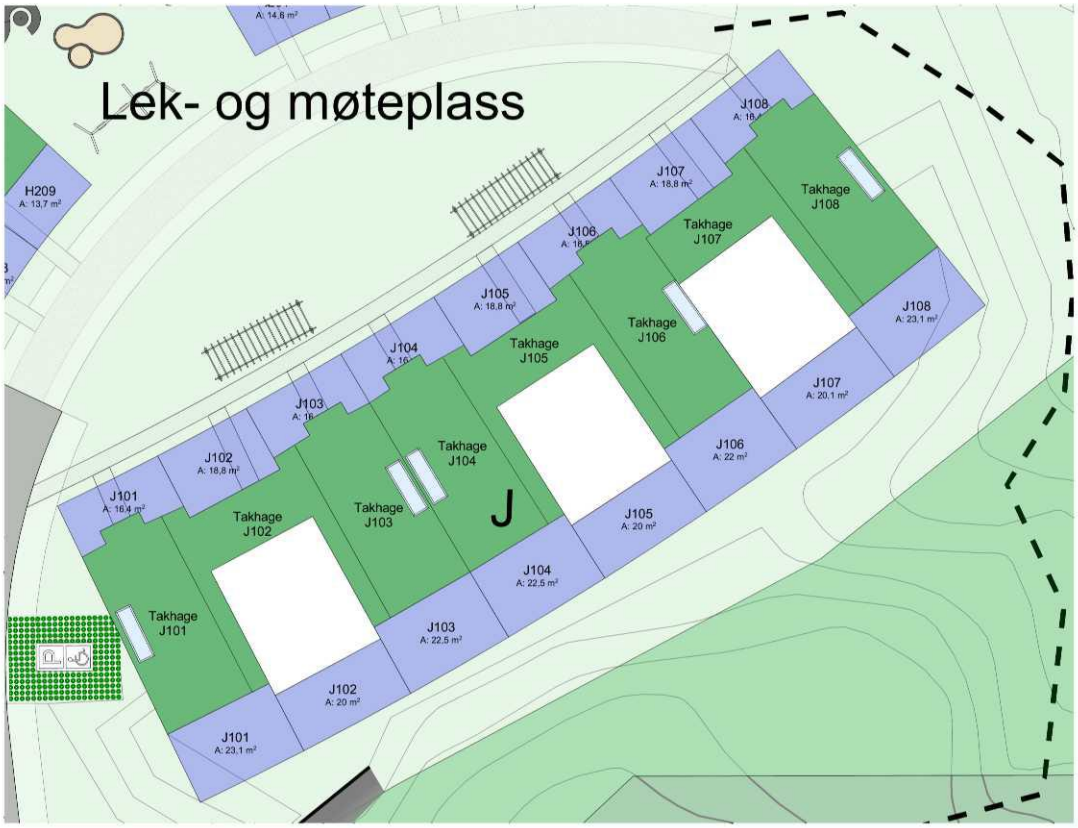
Prosjekt:
17015 Åmotåsen
1389 Heggedal
Gnr/bnr: 79/87 mf.

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Ktr.

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Ktr.

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane:

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: D:\Arkitektoverstyrte Dokumenter\Arkitekter P-N \Prosjekt # 0_ Hefelig.pr

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

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



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr

Fase:
Regulering

N

b o x s
boxs arkitektstudio as
Alfheim 24
1384 Asker
69 76 60 60
post@boxs.no
www.boxs.no

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

Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Sign.: HKM
Kontroll:
Dato:
Målestokk: A3 1:200
Filbane: D:\Arkitektmaskin\Documents\Arkitektur P-N\Prosjekt # 0_Hefelig.pr

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

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

VEDTEKTER
FOR
HEGGEDAL TERRASSE GARASJESAMEIE

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

§ 1
Navn

Sameiets navn er Heggedal Terrasse Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

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

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

§ 6
Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

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

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

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

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

§ 7
Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

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

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

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

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

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

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

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

§ 8
Sameiermøte

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

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10
Styret

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

§ 14
Felleskostnader og regnskap

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

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

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

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

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

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

§ 16
Ansvar utad

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

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

ooOoo

INNHOLD

1 Bakgrunn for rapporten 4
1.1 Metode 4
2 Kapasitet og hastighet 5
2.1 Splitte systemene 5
2.2 Øke bevegelseshastigheter 5
3 Samsvar- og CE-merking 6
3.1 Maskinskilt 6
3.2 Samsvarserklæring 7
4 Dokumentasjon og merking 9
4.1 FDV-dokumentasjon 9
4.2 Brukermanual og servicemanual 9
4.3 Dokumentasjon på utført service og vedlikehold 10
5 Sikkerhetsfilosofi 11
5.1 PIN-koder 11
5.1.1 Tiltenkt filosofi for PIN-koder 11
5.1.2 Alvorlig problem med måten PIN-koder håndteres på i dag 11
5.2 Inklinometer-sensor 12
6 Driftssikkerhet 13
6.1 Statistikk-data over alarmer på anleggene 13
6.2 Tiltak for å bedre driftssikkerheten 18
6.2.1 Anbefalt tiltak: Utbedring av låsebolter 18
6.2.2 Anbefalt tiltak: Eliminer innvendig lekkasje i hydraulikksystemet (siging) 19
6.2.3 Anbefalt tiltak: Kontroller skinner 19
6.2.4 Anbefalt tiltak: Forsterk brakett for fotoceller slidere. 19
7 Elektro 20
7.1 Hovedskap 20
7.2 Segmentskap 21
7.3 HMI-skap 22
7.4 Fotoceller til slidere øvre nivå 23
8 Mekanisk 24
8.1 Låsebolter og låseboltmotorer 24

8.1.1 Prinsippskisse for låsebolt og låseboltmotor 24
8.1.2 Fastkiling av låsebolt: Utførelse av foringer for lineærbevegelse låsebolt 25
8.1.3 Fastkiling av låsebolt: Offset på påført kraft til låsebolt 25
8.1.4 Fastkiling av låsebolt: Støv og skitt på bolt 27
8.1.5 Fastkiling av låsebolt: Liten toleranse i låsebolthull 28
8.2 Servicedør 29
8.3 Strekkfisker 30
8.4 Skinner til slidere øvre nivå 31
8.4.1 Avvik på skinner 31
8.4.2 Skinnebraketter sitter ikke tilstrekkelig fast 32
8.4.3 Konflikt mellom slider og skinneholder 34
8.5 Portblader 34
9 Hydraulikk 35
9.1 Mangler dryppetrau på hydraulikkaggregat 35
9.2 Mangler sammenstillingserklæring og brukermanual på hydraulikkaggregat 36
9.3 Mangler mulighet for frakopling av energitilførsel 37
9.4 Mangler merking av hydraulikk-komponenter 37
9.5 Oljelekkasjer 38
9.6 Siging og innvendig lekkasje fra oversenterventiler 38
9.7 Innfesting av hydraulikkslanger 40
10 Korrosjon og overflatebehandling 47
10.1 Korrosjon på løftekjeder 47
10.2 Elforsinket festemateriell 51
10.3 Vanndrenering 53
10.4 Korrosjon på hydraulikk-komponenter 57
10.5 Øvrig korrosjon 60
10.6 Manglende rengjøring / rydding 64
11 Lyd og støy 65
11.1 Bankelyd fra føringsklosser på løfteplattform 65
11.2 Lyd når bil kjører over overkjøringsplattformer 67
11.3 Hyle-lyd fra oversenterventiler 67
11.4 Klakre-lyd fra løftekjeder 67
11.5 Støy fra hydraulikk-aggregat 68

11.6 Slaglyd ved oppstart av kjøring 69

12 Oppsummering 71

12.1 Forskriftsmessige og lovmessige avvik 71

12.2 Svært alvorlige avvik 71

12.3 Alvorlige avvik 72

13 Konklusjon og videre tiltak 73

14 Revisjonshistorikk 74

15 Vedlegg og tillegg 74

15.1 Alarmanalyse 74

15.2 Brukermanual fra maskinleverandør 74

15.3 Forskrift om maskiner 74

1 BAKGRUNN FOR RAPPORTEN

Garasjegruppa v/ Heggedal Terrasse ønsker en gjennomgang av hele anlegget da det er usikkerheter rundt flere faktorer på systemet.

1.1 Metode

Inspeksjonen ble gjennomført 24.11.2025 og hadde en varighet på ca. 3 timer. Følgende kontrollmetoder ble brukt:

- Visuell inspeksjon iht. EN 14010 og maskindirektivet.
- Funksjonstester av plattformbevegelser i manuell/automatisk modus
- Gjennomgang av alarm- og hendelseslogger
- Fotodokumentasjon med stadfesting på relevante komponenter.
- Der hvor forhold ikke kunne testes praktisk, er vurderingene basert på dokumentasjon og teknisk prinsippforklaring. Eventuelle antakelser er merket som vurderinger.

Både system BK1 (H1) og BK2 (H2) ble inspisert.

Rapporten tar ikke for seg forhold knyttet til bygningsforskrifter.

Rapporten er utarbeidet som en teknisk fagrapport og er ikke ment som en juridisk vurdering.

2 KAPASITET OG HASTIGHET

System BK1: 9 segmenter, 3 etasjer, 3 rader (75 plasser)

System BK2: 10 segmenter, 3 etasjer, 3 rader (84 plasser)

Basert på PowerTech Engineering AS sin erfaring med prosjektering, idriftsettelse og drift av tilsvarende automatiske parkeringsanlegg, vurderes systemene BK1 og BK2 å betjene et høyt antall parkeringsplasser per styringssystem. Denne vurderingen er erfaringsbasert og bygger ikke på en eksplisitt normfestet øvre grense, men på sammenlignbare anlegg med tilsvarende bruksmønster.

Maksimal systemstørrelse er gitt av bruksmønster (bolig / kontor / annet) og systemets dybde (segmenter / grids) + høyde (etasjer).

Ett system kan til enhver tid kun ha 1 bestilling aktiv. Den tiden anleggsportene står åpne er anlegget låst for bruk / bevegelse.

Basert på opplysninger mottatt under befaringen og anleggets utforming legges det til grunn at brukerne i hovedsak er faste beboere.

Det vurderes som sannsynlig at en betydelig andel av trafikken skjer i tidsrommene 6–9 og 15–17, basert på normalt bruksmønster for boligparkering.

Det er oppgitt at det er problemer med kø på anleggene.

Ulemper med stor systemstørrelse:

1) Kun en bil kan hentes av gangen (lav kapasitet per time).
2) Sensitivt for driftsavbrudd (svært mange plasser blir påvirket av maskinfeil / stans). En eventuell langvarig / alvorlig stans vil få store konsekvenser for et stort antall brukere.
3) Mer utfordrende å utføre vedlikehold og rengjøring (utfordrende å få organisere uthenting og alternativ parkering for antallet biler).

2.1 Splitte systemene

Begge systemene kan relativt enkelt splittes i to separate deler.

1) En enkelt splitt fører til tap av totalt 6 parkeringsplasser.
2) **Kapasitet** (bestillinger per time) **blir grovt sett doblet**. Systemene kan jobbe uavhengig av hverandre, og to bestillinger kan foregå samtidig.
3) Nødvendige tiltak for splitt:
    a. Fjerne overskytende plattformer og bygge om til gjennomkjøringsplattformer.
    b. Etablere gjerde / avgrensing mellom systemene.
    c. Ekstra sett med hydraulikkaggregat installeres.
    d. Ekstra hovedskap og ekstra panelskap installeres.
    e. Omlegging av kabler (begrenset omfang, relativt enkelt).
    f. Endring i program / programvare.

2.2 Øke bevegelseshastigheter

Det er mulig å øke bevegelseshastigheten på flere deler av systemet for å forbedre kapasiteten noe. Dette forutsetter at anlegget går stabilt uten alarmer og driftsavbrudd.

3 SAMSVAR- OG CE-MERKING

3.1 Maskinskilt

Maskinen er merket som bygget av Making Place AS. Maskinskiltene oppfyller kravene satt av forskrift om maskiner.



Figur 1: Maskinskilt BK1



Figur 2: Maskinskilt BK2

3.2 Samsvarserklæring

MAKING PLACE

EF SAMSVARSERKLÆRINGER FOR MASKINER

Orginal

Direktiv 2006/42/EF, Vedlegg II 1A

Produsent (og eventuelt produsentens autoriserte representant):

Firma: Making Place AS

Adresse: Storgata 26, 2000 Lillestrøm, Norway

Erklærer at:

Maskintype: Semi-atomatisk parkeringsanlegg

Maskinnr.: 2302

Samsvarer med maskindirektivet 2006/42/EF.

Samsvarer også med følgende direktiv:

2014/30/EU - EMC
2014/35/EU - LVD
2014/68/EU, PED

Følgende harmoniserte standarder er benyttet:

EN 14010:2003+A1:2009 Safety of machinery Equipment for power driven parking of motor vehicles Safety and EMC requirements for design, manufacturing, erection and commissioning stages. (Det er gjort avvik på maksimal last (2500kg) i standarden. Verifisert maksimal last 2800kg)

EN ISO 12100:2010 Safety of machinery - General principles for design - Risk assessment and risk reduction
EN ISO 13849-1:2016 Safety of machinery - Safety-related parts of control systems - Part 1: General principles for design
EN ISO 13850:2015 Safety of machinery - Emergency stop - Principles for design
EN ISO 14118:2018 Safety of machinery - Prevention of unexpected start-up
EN ISO 13854:2019 Safety of machinery - Minimum gaps to avoid crushing of parts of the human body
EN 60204-1:2018 Safety of machinery - Electrical equipment of machines - Part 1: General requirements
EN 61439-1:2011 Low-voltage switchgear and controlgear assemblies — Part 1: General rules
EN ISO 4413:2010 Hydraulic fluid power - General rules and safety requirements for systems and their components
EN ISO 14122-3:2016 Safety of machinery - Permanent means of access to machinery - Part 3: Stairs, stepladders and guard - rails

Følgende andre standarder og spesifikasjoner er benyttet:

EN IEC 61000-6-3 Electromagnetic compatibility (EMC) – Part 6-3: Generic standards - Emission standard for residential, commercial and light-industrial environments
EN 60898 Electrical accessories. Circuit-breakers for overcurrent protection for household and similar installations

Autorisert å sammenstille teknisk dokumentasjon:

Navn: MAKING PLACE AS

Adresse: Storgata 26, 2000 Lillestrøm, Norway

Signatur:

Sted/dato: Lillestrøm, Norway 2023-12-15

Navn:

Navn med blokkbokstaver: Bjørn Casper Edvardsen, email: bce@makingplace.no

Stilling: CEO

Figur 3: Samsvarserklæring fra maskinleverandør Making Place AS

Samsvarserklæringen oppgir hvilke standarder maskinen er konstruert i henhold til.

Det er flere avvik i forhold til dette (fremkommer senere i denne rapporten).

Vedlegg II: Erklæringer

1. Innholdet i samsvarserklæringer

A. *Samsvarserklæringer for maskiner*

Samsvarserklæringen og oversettelser av denne skal utarbeides på samme måte som bruksanvisningen (jf. vedlegg I, punkt 1.7.4.1, bokstav a) og b)). Erklæringen skal være maskinskrevet eller skrevet for hånd med blokkbokstaver.

Samsvarserklæringen omfatter maskinen slik den ble satt i omsetning, og gjelder ikke for tilføyelse av deler eller endringer som er utført av sluttbruker i ettertid.

Samsvarserklæringen skal inneholde følgende opplysninger:

1. Navn og adresse til produsenten og eventuelt dennes representant i EØS.
2. Navn og adresse på den fysiske eller juridiske person i EØS-området som har fullmakt til å utferdige tekniske dokumentasjon.
3. Beskrivelse og identifikasjon av maskinen, herunder generisk betegnelse, funksjon, modell, type, serienummer og handelsnavn.
4. En uttrykkelig erklæring om at maskinen oppfyller kravene i denne forskriften, og eventuelt en uttrykkelig erklæring om at maskinen oppfyller krav i andre forskrifter eller relevante bestemmelser. Det skal eventuelt henvises til de tilsvarende direktivene som er offentliggjort i Den europeiske unions tidende.
5. Navn, adresse og identifikasjonsnummer på det tekniske kontrollorganet som eventuelt har gjennomført typegodkjenning i henhold til vedlegg IX, samt nummeret på typegodkjenningsattesten.
6. Navn, adresse og identifikasjonsnummer på det tekniske kontrollorganet som eventuelt har attestert fullstendig kvalitetssikring i henhold til vedlegg X.
7. Henvisninger til de harmoniserte standarder som eventuelt er brukt.
8. Henvisninger til andre tekniske standarder og spesifikasjoner som eventuelt er brukt.
9. Sted og dato for erklæringen.
10. Identitet og signatur til den person som har fullmakt til å utarbeide erklæringen på vegne av produsenten eller dennes representant.

Figur 4: Utsnitt fra Lovdata: Forskrift om maskiner

4 DOKUMENTASJON OG MERKING

4.1 FDV-dokumentasjon

NS 14010 stiller betydelige krav til dokumentasjonsnivået (drift, vedlikehold, komponenter, reservedeler etc.)

Finner ikke noe av den påkrevde dokumentasjonen ute på anlegget.
Sluttbruker bør gå gjennom sin mottatte dokumentasjon og sjekke at alt dette er mottatt.

4.2 Brukermanual og servicemanual

EN 14010 kapittel 7 stiller store krav til brukermanual og servicemanual. Må kontrolleres at dette eksisterer.

7 Information for use

7.1 Instruction handbook

7.1.1 General

A1 The instruction handbook shall be in accordance with 6.5.1 c), d), e) and g) and 6.5.2 of EN ISO 12100-2:2003. Information as described in 6.5.1 a) and b) of EN ISO 12100-2:2003 shall not normally be supplied. The instruction handbook shall include the duties and conditions under which the equipment is intended to be used, in particular: A1

— the vehicles to be handled including an indication of the limiting characteristics, e.g. dimensions, mass;

— operating conditions: e.g. operating hours per day, automatic/manual operation; indication of the operating mode(s);

— range of agreed environmental conditions (e.g. wind, temperature, relative humidity);

— public or non public use.

Details of safety functions and list and location of safety devices shall be provided.

The instruction handbook shall contain information on prohibited applications such as

man riding on movable parts of the equipment other than authorised persons under specific conditions.

The instruction handbook should emphasise the fact that:

46

NS-EN 14010:2003+A1:2009

EN 14010:2003+A1:2009 (E)

a) the opinion of the manufacturer or his authorised representative should be sought before modifying the design or configuration of the equipment;

b) the need after modification of the design or configuration of the equipment for re-commissioning to be carried out in accordance with the manufacturer's instructions.

Figur 5: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009

7.1.4 Instructions for maintenance

[A1] The instruction handbook shall specify in particular [refer to 6.5.1 e) of EN ISO 12100-2:2003]: [A1]

a) the technical knowledge and skills of the maintenance staff, especially for operations which need specific competence, that all adjustments, whether mechanical or electrical, shall only be carried out by authorised persons in accordance with a safe system of work and the manufacturer's instructions;

b) the procedures and conditions under which maintenance works and rectification of faults can be performed e.g. the equipment is isolated, protected against unexpected start-up and measures taken against unexpected movements, e.g. when repair or maintenance of equipment takes place in an area where e.g. a lift, load carrier continues to operate;

c) a list of wearing parts and the approximate frequency of checking and conditions for their replacement;

d) a list of parts to be checked periodically including regular checks;

e) the conditions for examination and replacement of wire ropes, toothed belts and chains;

f) list of equipment and accessories essential for maintenance. Attention shall be specifically drawn to the obligation of stopping all or part of the equipment to replace certain components;

g) the need for the equipment to be kept in proper working condition and maintained in accordance with the manufacturer's instructions;

h) the need for inspection, adjustment, maintenance and cleaning of moving parts and safety devices to be carried out regularly in a safe manner according to the manufacturer's instructions;

i) how to safely carry out maintenance work where a guard has to be displaced or removed and/or a safety device neutralised;

j) the need for maintenance of safeguards, warning signs, safety information, markings and lighting;

k) the appropriate safety instructions if the manufacturer requires harmful materials to be used for the maintenance of the machinery or its equipment (e.g. paint, lubricants, sealing materials, insulation, hydraulic fluid);

l) specific information for discard of the toothed belt such as 'if a crack is found in the root area of a toothed belt, the belt should be immediately replaced'.

Figur 6: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009

Dokumentasjonen vi har blitt presentert (se 15.2 Brukermanual fra maskinleverandør) har følgende avvik:

1) Tilfredsstiller ikke pkt. e Figur 6: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009
2) Tilfredsstiller ikke pkt. j Figur 6: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009
3) Tilfredsstiller ikke pkt. k Figur 6: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009

Tas forbehold om at det kan eksistere annen / øvrig dokumentasjon som vi ikke har blitt presentert.

4.3 Dokumentasjon på utført service og vedlikehold

Finner ingen loggbok over utført service og vedlikehold.

5 SIKKERHETSFILOSOFI

Anlegget brukes ikke etter tiltenkt sikkerhetsfilosofi.

Det er en reell fare for at brukere kan bli låst inne i anlegget mens anlegget kjører. Dette representerer en risiko som vurderes som uakseptabel sett opp mot gjeldende sikkerhetsprinsipper.

Anlegget har en innebygget metodikk for å minimere sannsynligheten for at dette skal kunne skje. Men enkelte faktorer øker sannsynligheten for ulykker betydelig.

5.1 PIN-koder

5.1.1 Tiltenkt filosofi for PIN-koder

- Hver plass har sin unike PIN-kode. PIN-koden skal kun være kjent for brukeren, **og skal ikke deles.**
- Brukeren benytter PIN-kode ved bestilling av plass / lukking av port.
- Denne metodikken gjør at det kun er brukeren som kan lukke porten etter at de har hentet bil.

5.1.2 Alvorlig problem med måten PIN-koder håndteres på i dag

Det er et stort sikkerhetsproblem med måten anlegget brukes på i dag. Alle plassene har blitt gitt PIN-koder som er allment kjent. PIN-kode er «plassnummer» + «00».

Plass 12 har som eksempel PIN-kode 1200.

Dette gjør at alle brukere kjenner PIN-koden til alle andre brukere.

Dermed oppstår muligheten for at en annen bruker enn den som har bestilt sin plass, kan lukke porten.

Hvis ikke denne brukeren er særskilt oppmerksom, eller har tenkt over de mulige konsekvensene av sin handling, kan denne brukeren ende opp med å lukke porten mens en annen person fortsatt befinner seg inne i anlegget.

Under befaringen 24. november fikk vi bevist denne risikoen:

- 2 stk. teknikere fra PowerTech befant seg inne i anlegget BK1 med 1 anleggsport åpen. Teknikere befant seg på midtre rekke segment 2. Godt synlig fra innkjøringsområdet.
- En «tilfeldig» bruker kommer inn for å hente bilen sin.
- Bruker observerer trolig at det står en port åpen.
- Brukeren sjekker IKKE om det befinner seg personer inne i anlegget.
- Brukeren taster inn PIN-koden til den plassen som er bestilt (ikke hans plass).
- Porten lukker seg
- Bruker bestiller sin egen plass, og anlegget begynner å kjøre.

I denne situasjonen var det ingen risiko da våre teknikere er svært godt kjent med anleggene og ved hvor man trygt kan stå plassert. Men om denne situasjonen hadde skjedd med en sluttbruker så kan man forestille seg alvorlige og mulige fatale konsekvenser.

Avvik:

1) Alle brukere kjenner «alle» PIN-koder til «alle» plasser. PIN-kodene må endres til unike koder som kun hver enkelt bruker / plass har kjennskap til, og kodene må ikke deles.
2) Betjeningspanelet står vendt vekk fra anleggene på begge systemer. Det gjør at brukeren ikke ser anlegget som brukerne betjener. Det er svært uheldig. Panelet burde stått vendt den andre veien.
3) Lav lyd på sirene som varsler mens port lukkes (må måles / kontrolleres – virker svært lav).

Det er kan tenkes at «årsaken» til at kodene har blitt delt er av praktiske hensyn. Det at andre kan lukke port kan potensielt spare tid, spesielt ved høy belastning (morgenrush / ettermiddagsrush) på anlegget.

En langt bedre og mer praktisk løsning enn PIN-koder ville vært å etablere trådløse fjernkontroller eller RFID-brikker for bestilling av plass og lukking av port. Da ville man ivaretatt sikkerheten tilstrekkelig.

5.2 Inklinometer-sensor

Inklinometer-sensoren inngår i overvåkning av plattformens helning. Den er ikke utført med et sikkerhetsnivå som oppfyller krav til funksjonell sikkerhet for denne typen funksjon iht. EN 14010 og EN ISO 13849-1.

I ytterste konsekvens kan en feil i inklinometerfunksjonen føre til ukontrollert skjevkjøring av plattformen. Det er ikke dokumentert om det eksisterer en mekanisk endestopp eller annen uavhengig konstruktiv begrensning som hindrer videre bevegelse ved økende helning. Dersom en slik mekanisk begrensning ikke eksisterer eller ikke er effektiv, kan dette i verste fall medføre tap av stabilitet, herunder sideveis velt av plattformen. Uavhengig av dette vurderes scenarioet som alvorlig.

Følgende feilscenarie kan oppstå:

1. Svikt i inklinometerfunksjonen. Komponenten (inklinometeret) er ikke sikkerhetsklassifisert iht. funksjonell sikkerhet ISO 13849-1 eller IEC 62061.
2. Systemet starter automatisk skjevkjøringskorreksjon.
3. Inklinometeret responderer ikke som forventet.
4. Systemet fortsetter korreksjonen uten å vite at plattformen i realiteten er skjev.

6 DRIFTSSIKKERHET

6.1 Statistikk-data over alarmer på anleggene

Det har blitt hentet ut en logg over alarmer på begge anleggene. Loggen ble tatt ut 24. november 2025 med data fra den dato og 30 dager tilbake i tid.

Det har blitt utført en nøye analyse av alarmene og sammenhengene. Se detaljert rapport i vedlegg gitt av avsnitt «15.1 Alarmanalyse».

Oppetid H1:

Lengde på datauttak	30	*dager*
Tilsvarer totalt:	720	*timer*
Total stopptid i perioden:	8,0	*timer*
Total oppetid i perioden:	98,89 %	
TILSVARER:		
Stopptid per døgn:	0,27	*timer*
Stopptid per uke:	1,87	*timer*
Stopptid per måned:	8,1	*timer*
Stopptid per år:	97,4	*timer*

Oppetid H2:

Lengde på datauttak	30	*dager*
Tilsvarer totalt:	720	*timer*
Total stopptid i perioden:	59,7	*timer*
Total oppetid i perioden:	91,71 %	
TILSVARER:		
Stopptid per døgn:	1,99	*timer*
Stopptid per uke:	13,92	*timer*
Stopptid per måned:	60,5	*timer*
Stopptid per år:	726,4	*timer*

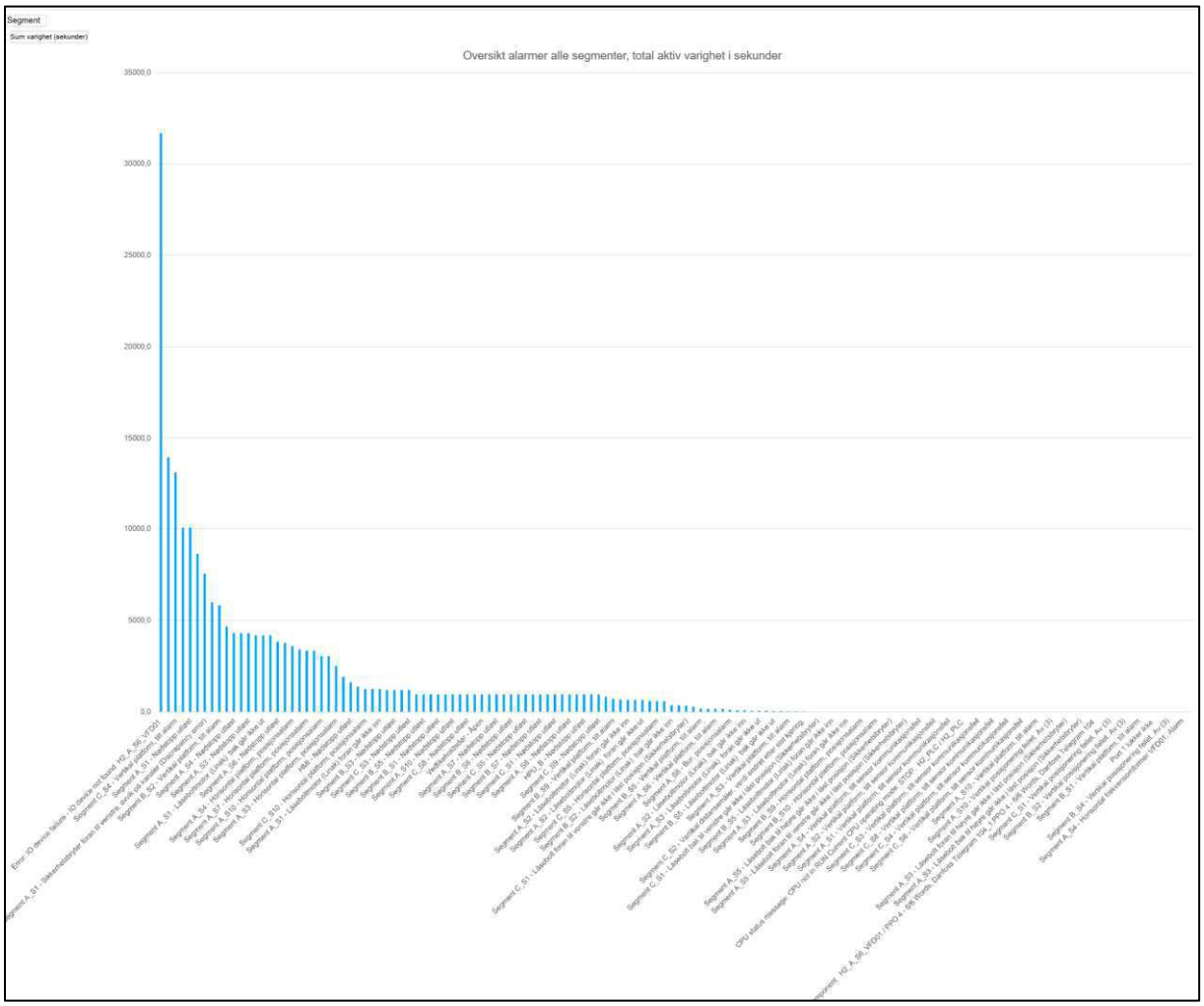
OBS! Denne utregningen baserer seg på alarmenes varighet. Dersom det er tilfeller der det er mer enn en alarm aktiv samtidig vil dette summeres, og kan derfor gi forhøyet stopptid. Verdiene gir likevel godt grunnlag for sammenligning måned - måned.

MÅLTALL:

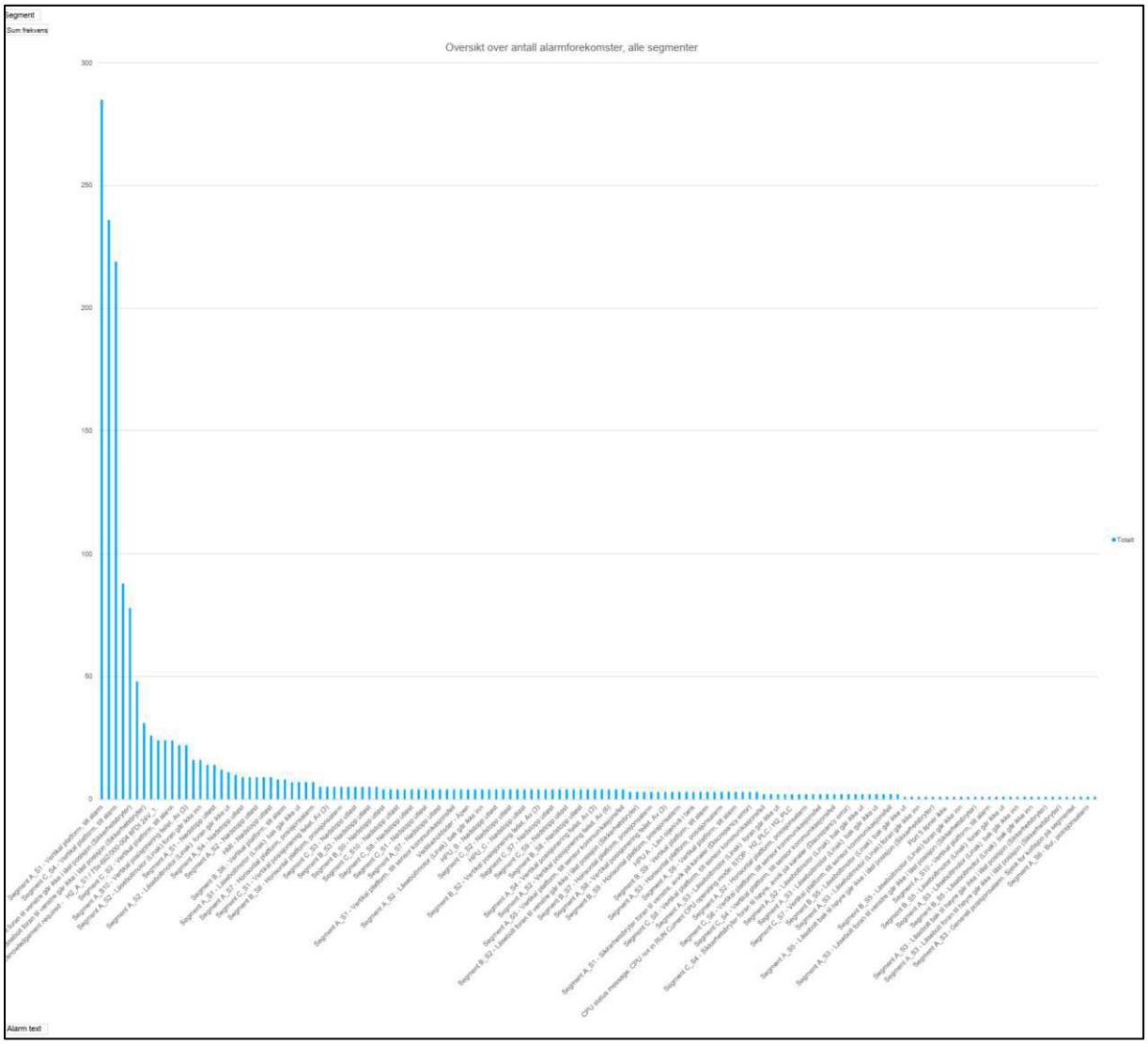
Oppetid	Nedetid	Nedetid i en måned (30 dager)	Nedetid i et år (365 dager)
97 %	3 %	21,6 timer	262,8 timer
98 %	2 %	14,4 timer	175,2 timer
99,80 %	1 %	7,2 timer	87,6 timer
99,90 %	0,10 %	0,72 timer	8,76 timer
99,95 %	0,05 %	0,36 timer	4,38 timer
99,99 %	0,01 %	0,072 timer	0,876 timer

Det finnes ikke eksplisitte krav til prosentvis oppetid i EN 14010. Basert på anleggets funksjon, bruksmønster og konsekvens ved driftsstans vurderes likevel en årlig oppetid i størrelsesorden 99,9 % som et rimelig referansenivå for stabil drift. Dette tilsvarer i overkant av 8 timer samlet nedetid per år.

Dagens oppetid, slik den fremkommer av alarmanalysen, ligger vesentlig under dette nivået.



Figur 7: Stopptid på BK2 gruppert på underliggende årsak. En liten andel av alarmene står for en stor andel av stopptiden (Paretos 80-20 prinsipp). Se analyserapport for lesbar versjon.



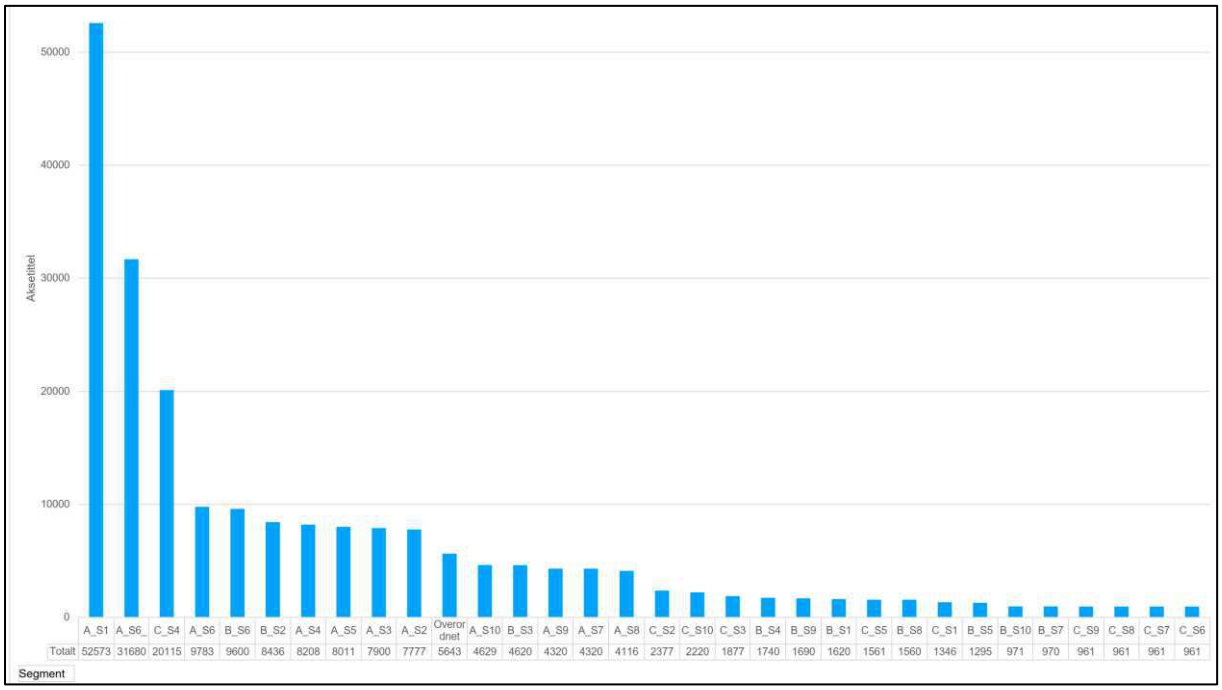
Figur 8: Driftsalarmer på BK2 gruppert på alarmtekst. En liten andel av alarmene står for en stor del av frekvensen (Paretos 80-20 prinsipp). Se analyserapport for lesbar versjon.

Segment	(Alle)
Radetiketter	Sum frekvens
Segment A S1 - Vertikal platform, tilt alarm	285
Segment B S2 - Vertikal platform, tilt alarm	236
Segment C S4 - Vertikal platform, tilt alarm	219
Error: IO device failure - IO device not found H2 A S6 VFD01	88
Segment A S10 - Låsebolt foran til venstre går ikke i låst posisjon (Sikkerhetsbryter)	78
Error: Safety program: F-I/O passivated Error in PROFIsafe communication. F-runtime group 1. Start address of the F-I/O: 1648. H2_A_S6 / 75x-667/000-004 4FDI/4FDO 24V/2A_1.	48
Segment A S4 - Låsebolt foran til venstre går ikke i låst posisjon (Sikkerhetsbryter)	31
Segment A S6 - Horisontal platform, posisjonsalarm	26
Error: Acknowledgement required - H2 A S1 / 75x-662/000-004 8FDI 24V 1.	24
Segment C S1 - Låsebolt foran til venstre går ikke i låst posisjon (Sikkerhetsbryter)	24
Segment C S2 - Vertikal platform, tilt alarm	24
Segment C S3 - Vertikal platform, tilt alarm	22
Segment A S10 - Vertikal posisjonering feilet. Av (3)	22
Segment B S2 - Låseboltmotor (Linak) bak går ikke inn	16
Segment A S2 - Låseboltmotor (Linak) foran går ikke inn	16
Error: User data failure of hardware component H2_A_S6_VFD01 / PPO 4 - 6/6 Words, Danfoss Telegram 104_1.PPO 4 - 6/6 Words, Danfoss Telegram 104	14
Segment A S1 - Nødstopp utløst	14
Segment A S8 - Låsebolt foran til høyre går ikke i låst posisjon (Sikkerhetsbryter)	12
Segment A S2 - Låseboltmotor (Linak) foran går ikke ut	11
Segment A S5 - Nødstopp utløst	10
Segment A S4 - Nødstopp utløst	9

Figur 9: BK2 topp alarmforekomster siste 30 dager. Noen alarmer er kortvarige og fører ikke nødvendigvis til stopp.

Segment	(Alle)
Radetiketter	Sum varighet (sekunder)
Error: IO device failure - IO device not found H2 A S6 VFD01	31680,0
Segment A S1 - Vertikal platform, tilt alarm	13969,8
Segment C S4 - Vertikal platform, tilt alarm	13140,0
Error: Acknowledgement required - H2 A S1 / 75x-662/000-004 8FDI 24V 1.	10080,0
Segment A S1 - Nødstopp utløst	10080,0
Segment B S6 - Vertikal platform, tilt alarm	8640,0
Segment A S1 - Sikkerhetsbryter foran til venstre, avvik på kanaler (Discrepancy error)	7560,0
Segment C S4 - Sikkerhetsbryter foran til høyre, avvik på kanaler (Discrepancy error)	6000,0
Segment B S2 - Vertikal platform, tilt alarm	5831,1
Segment A S6 - Horisontal platform, posisjonsalarm	4680,0
Segment A S4 - Nødstopp utløst	4320,0
Segment A S2 - Nødstopp utløst	4320,0
Segment A S3 - Nødstopp utløst	4320,0
Segment A S5 - Nødstopp utløst	4200,0
Segment A S1 - Låseboltmotor (Linak) bak går ikke ut	4200,0
Segment A S1 - Låseboltmotor (Linak) foran går ikke ut	4200,0
Segment A S6 - Nødstopp utløst	3840,0
Segment A S5 - Horisontal platform, posisjonsalarm	3780,0
Segment A S4 - Horisontal platform, posisjonsalarm	3600,0
Segment B S3 - Vertikal platform, tilt alarm	3420,0
Segment A S7 - Horisontal platform, posisjonsalarm	3360,0
Segment A S9 - Horisontal platform, posisjonsalarm	3360,0
Segment A S10 - Horisontal platform, posisjonsalarm	3060,0

Figur 10: BK2 varighet på alarmer gruppert på alarmtekst siste 30 dager. Gitt i sekunder.



*Figur 11: Alarm**varighet** summert per anleggssegment. Noen plattformer (segmenter) skiller seg kraftig ut i forhold til andre*

Visuell fremstilling av fordeling ut fra plassering (segmenter)

	S1	S2	S3	S4	S5	S6	S7	S8	S9	S10
C	2 %	2 %	2 %	14 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
B	0 %	16 %	0 %	1 %	1 %	1 %	0 %	1 %	1 %	1 %
A	22 %	3 %	2 %	3 %	2 %	5 %	1 %	1 %	0 %	7 %

*Figur 12: Visuell fremstilling av alarm**frekvens** fordelt på anleggssegment BK2*

6.2 Tiltak for å bedre driftssikkerheten

6.2.1 Anbefalt tiltak: Utbedring av låsebolter

1) Flytt låseboltmotor slik at kraftpåføring kommer mer sentrert på låsebolt. Ut fra det vi kan se, så er dette relativt enkelt, og det skal være mulig å få kraften nesten sentrert på bolt og fortsatt ha tilstrekkelig klaring mellom anlegget og motoren.
2) Fjern eksisterende foringer (Stål – PTFE hybrid). Linjebor eller brotsj opp alle montasjehull i overmål. Vurder å skifte foringer til selvsmørende bronse for å på denne måten tillate at foringer også kan brotsjes opp i linje etter montasje
3) Gjør tiltak for å hindre at låsebolt bygger opp støv og skitt.
4) Øk størrelsen på låsebolthull i låseboltbrakett for å på den måte skape større toleranse på posisjonsavvik og vinkelavvik på plattform. Litt hjelper mye. Må simuleres / lastberegnes på nytt.

6.2.2 Anbefalt tiltak: Eliminer innvendig lekkasje i hydraulikksystemet (siging)

1) Skift eksisterende oversenterventil med en dråpetett lastholdeventil.

6.2.3 Anbefalt tiltak: Kontroller skinner

1) Kontroller alle slider-skinner. Slip dem rette på lang linje med egnet maskineri (IKKE håndholdt vinkelsliper). Kontroller vinkler.
2) Vurder andre typer skinner eller hjul dersom det er problemer med at slider sporer av skinne.
3) Ikke alle skinneholdere står vinkelrett. Har dette noen betydning?

6.2.4 Anbefalt tiltak: Forsterk brakett for fotoceller slidere.

1) Brakett er utsatt for å bli bøyd ut av posisjon. Forsterk braketten.

7 ELEKTRO

7.1 Hovedskap

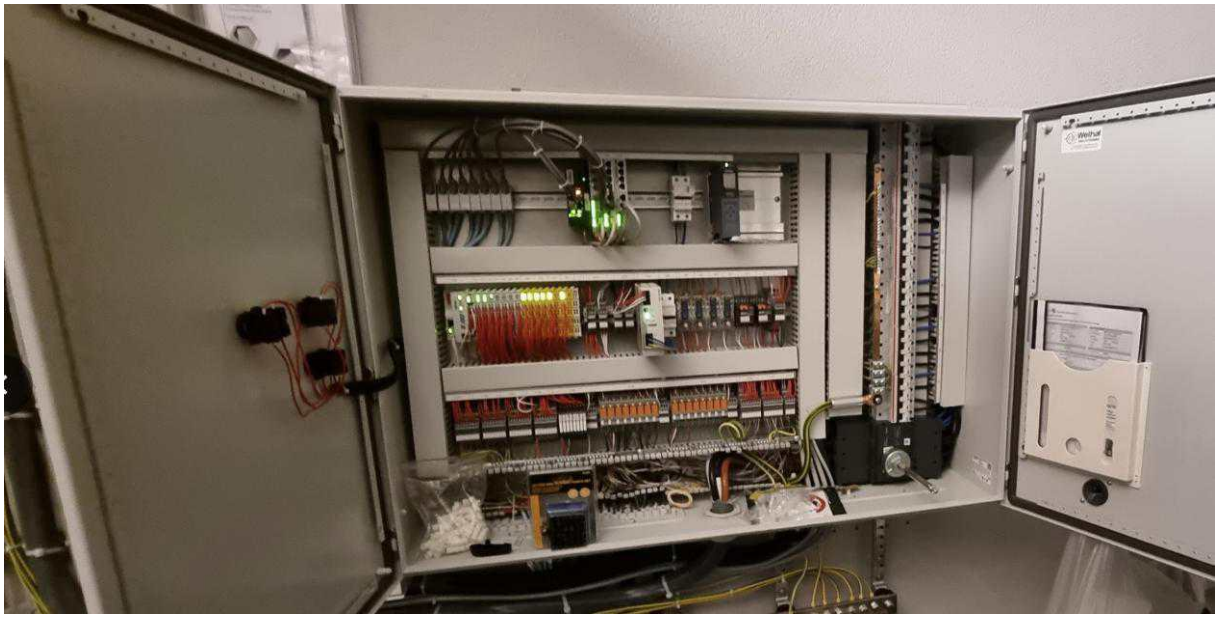
Hovedskap (+MCS) er ikke mulig å åpne uten å ta strømmen.



Figur 13: Hovedskap BK1



Figur 14: Hovedskap BK2

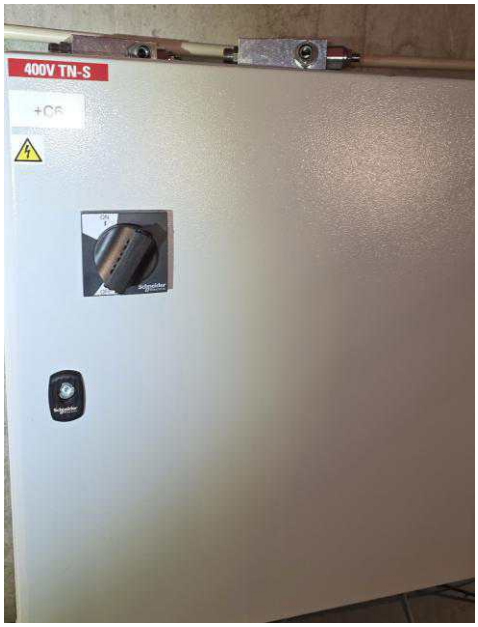


Figur 15: Foto fra tidligere anledning som viser innholdet i hovedskap

Avvik:

1) Div. mangler v/ merking av resetknapp / nøkkelbryter.
2) Sikkerhetsbryter er betjenbar og tilgjengelig for sluttbruker, og skapnøkkel står i skapet. Uvedkommende kan skaffe seg adgang.

7.2 Segmentskap



Figur 16: Segmentskap utvendig

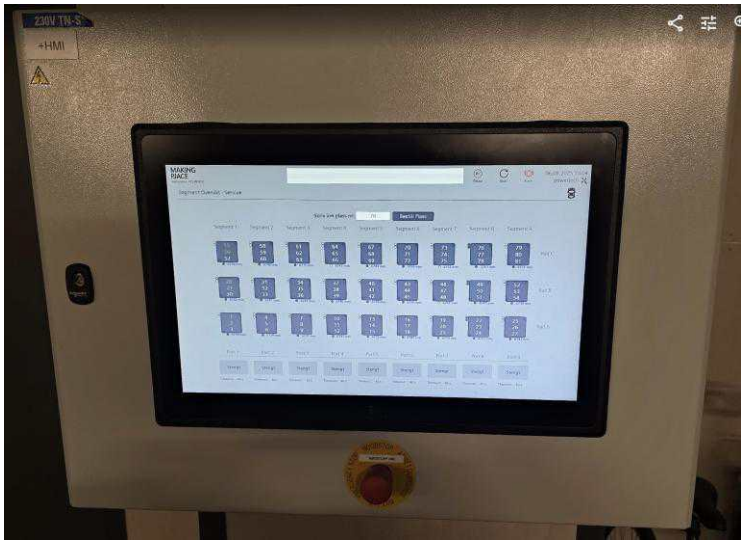


Figur 17: Segmentskap innvendig

Avvik:

1) Underdimensjonert strømforsyning (5A). Låseboltmotorer har samlet et nominelt maksimum strømtrekk som overstiger kapasitet på strømforsyning. Strømforsyning må oppgraderes, eller strømgrense (maks. styrke) på låseboltmotorer må reduseres. Konsekvens slik det er i dag er at en fastkilt låseboltmotor kan føre til spenningsfall og elektronikkfeil / alarmer / driftsstans.
2) Flere av skapene er brukt som lagring av diverse utstyr / deler.
3) Flere av skapene mangler opprydding.

7.3 HMI-skap



Figur 18: HMI-skap. Foto fra tidligere anledning

Ikke noe konkrete avvik å påpeke på utførelse av HMI-skapet.

7.4 Fotoceller til slidere øvre nivå

Brakett til fotoceller øvre nivå er lite stiv i konstruksjonen. Kan medføre at fotoceller kommer ut av posisjon. I verste fall mister slider sin stopp-posisjon og kolliderer inn i nabo-plattform.



8 MEKANISK

8.1 Låsebolter og låseboltmotorer

Låseboltene er en komponent som skal sikre bilplattformene mot fall så lenge plattformen står i faste definerte høyder (hjemmeposisjoner). Et slikt fall kan oppstå for eksempel ved kjedebrudd, sylinderbrudd eller oljelekkasje.

Ut fra alarmanalyse «15.1 Alarmanalyse» er det tydelig at låsebolter, låseboltmotorer og tilhørende komponenter skaper store driftsutfordringer og nedetid.

Man kan kategorisere låsebolt-problematikk i følgende hovedkategorier:

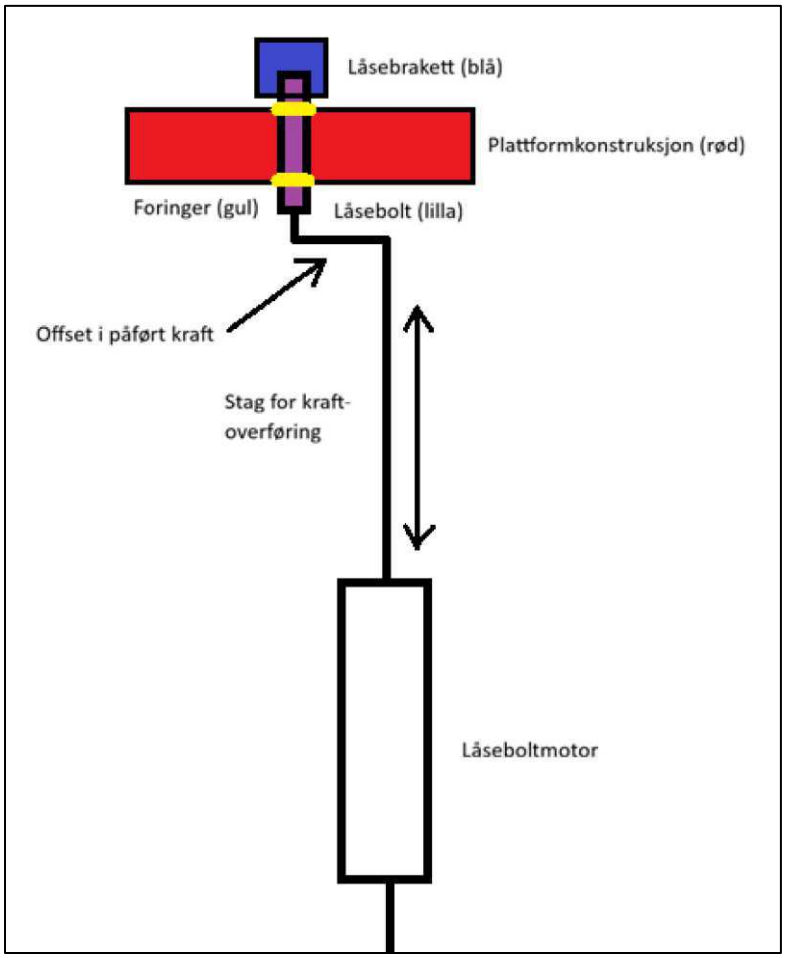
1) **Låsebolter kiler seg i foringer**
    a. Usikkerhet rundt montasje, innfesting, linearitet og hulldimensjon i montasjehukk på de to foringene som står på linje.
    b. Bolt er svært utsatt for skitt og smuss.
    c. Bolt burde i utgangspunktet gå tørt uten smøring. Smøring har blitt utført og det tiltrekker seg enda mer skitt.
2) **Låsebolter treffer ikke hull i låsebrakett på vei ut (til låst stilling)**
    a. Hullene som låsebolt skal treffe har alt for lite overmål. Kun +/- 20 mm i vertikal retning -> svært utfordrende å treffe alle fire hjørner samtidig.
    b. Konstruksjonen av plattformene tillater stor horisontal bevegelse i alle fire «himmelretninger». -> treffer ikke hullet i horisontalt plan (frem og tilbake).
    c. Overkomplisert system for vatring av plattformen gjør det svært arbeidskrevende / vedlikeholdsintensivt å sørge for at plattformen er vatret til enhver tid.
    d. Grov oppløsning på måleutstyr gjør at presisjonen for dynamisk skjevgangskorreksjon er begrenset.
3) **Låsebolter hviler på kantene av låsebrakett på vei inn (til ulåst stilling)**
    a. Sig og innvendig lekkasjer i hydraulikkanlegget gjør at plattformer kan sige ned over tid. Spesielt «over natta» (at plattform står lenge uten å være i bruk). Bolter kiler seg da fast i brakett (det blir kontakt mellom låsebolt og braketten).

8.1.1 Prinsippskisse for låsebolt og låseboltmotor

Skissen er tegnet i fugleperspektiv (ovenfra og ned).

Låseboltmotor er en lineær aktuator (lineær motor) som trekker inn og ut låseboltene.

Kraftoverføringen skjer ved hjelp av metallstag som forbinder låseboltmotor til låsebolt. Hver låseboltmotor betjener 2 stk. låsebolter (venstre og høyre). Dette er ikke vist av skissen.



8.1.2 Fastkiling av låsebolt: Utførelse av foringer for lineærbevegelse låsebolt

Bolt er montert i maskinkonstruksjon gjennom to stykk lineære foringer som tillater bevegelse i en akseretning (inn og ut). Foringene er prefabrikkerte foringer beregnet for montasje i et presisjons-maskinert hull. Foring har presspasning mellom ytterring foring og montasjehull i konstruksjonen. Ved montasje skal innvendig diameter på foring krympe til nominell diameter.

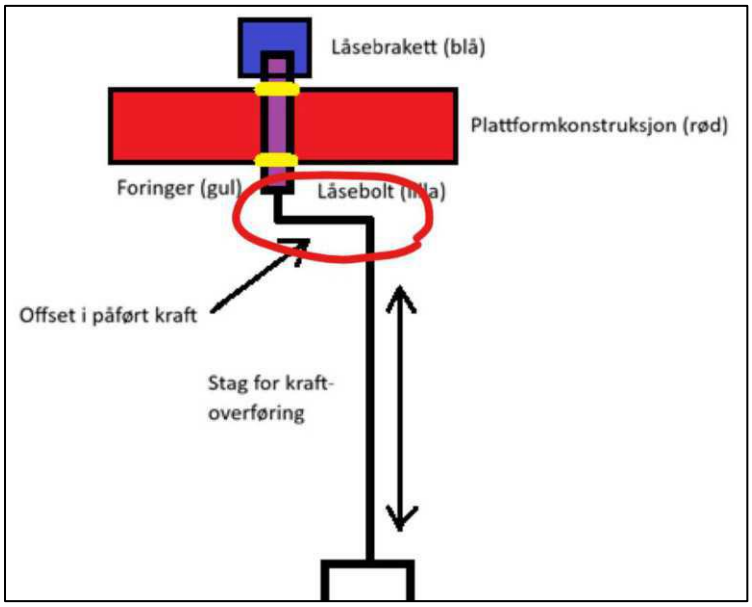
Det er usikkerhet rundt flere faktorer i forhold til låseboltforinger:

1) Er hullene i maskinkonstruksjonen maskinert innenfor gitte toleranser på foringen? (se datablad fra SKF)
2) Er de maskinerte hullene parallelle og på linje? «linjeboring»

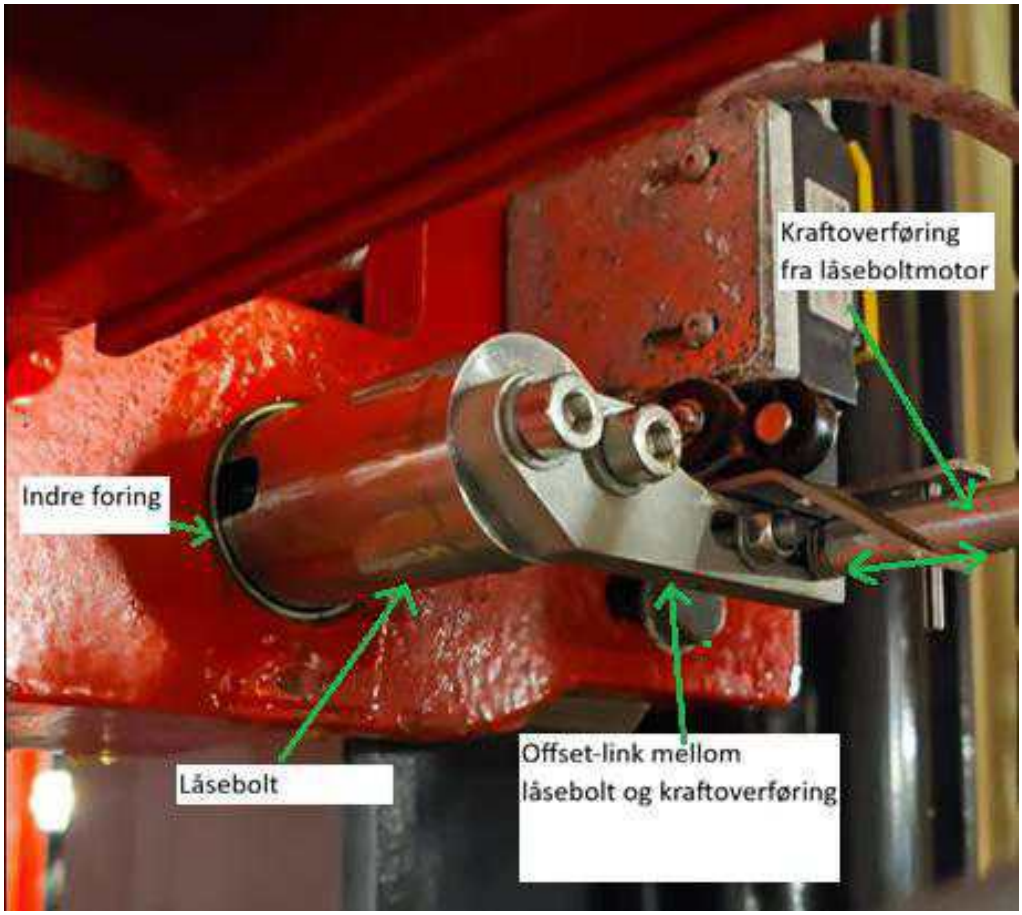
Ved avvik på disse faktorene vil låsebolt lettere kunne kile seg fast.

8.1.3 Fastkiling av låsebolt: Offset på påført kraft til låsebolt

Konstruksjonen av kraftoverføring mellom låseboltmotor og låsebolt er svært uheldig. Kraften som påføres er ikke på linje med senter av låsebolt. **Dette øker sannsynligheten for fastkiling betraktelig.**



Figur 19: Offset markert med rød ring



Figur 20: Bilde av offset mellom kraftoverføring og låsebolt



Figur 21: Offset sett ovenfra og ned

8.1.4 Fastkiling av låsebolt: Støv og skitt på bolt

Låsebolter står meget utsatt til for at støv, skitt, veisalt etc. bygger seg opp på selve bolten. Bolten står omtrent på linje med åpninger i kjøredekket over.

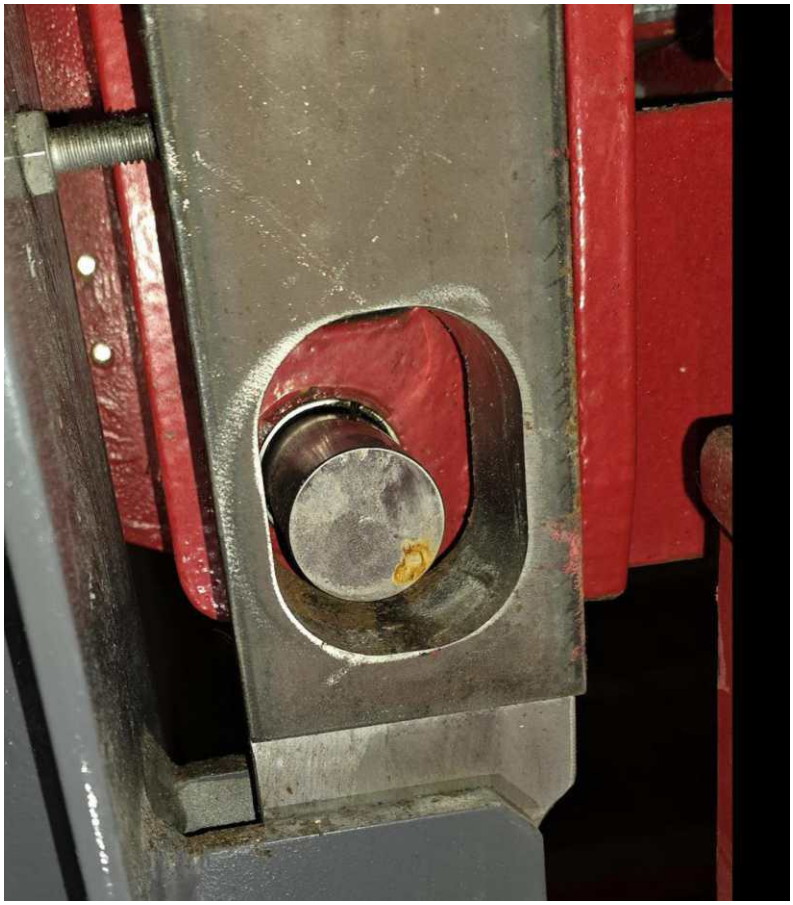
Oppbygging av skitt på bolten øker sannsynlighet for fastkiling betraktelig.

Det bør etableres en løsning for å skjerme bolten for skitt (mansjett, avdekning eller tilsvarende).



Figur 22: Støv og skitt på låsebolt. Foto fra en tidligere dato

8.1.5 Fastkiling av låsebolt: Liten toleranse i låsebolthull



Figur 23: Låsebolt hviler eller er nært med å hvile i låsebolthull

Anlegget har problemer med å treffe låsebolthull i alle fire hjørner samtidig. Dette er pga. en summasjon (toleranse-stackup) av flere faktorer beskrevet i 8.1.

En økning av toleransene (størrelsen på hullet) vil bidra til å øke driftssikkerheten. Dette bør være et «relativt» enkelt tiltak, sett opp mot alle de andre komplekse problemstillingene på anlegget.

Et slikt tiltak må beregnes / simuleres før det settes i gang. Låseboltbraketten må produseres på nytt. Noen få millimeter større hull (i alle retninger) vil hjelpe mye.

8.2 Servicedør

5.11.4 Service doors shall be constructed in such a way that they can only be opened from the outside with a key by authorised persons. It shall be possible to open them from the inside without a key. Service doors shall not open inwards into the working area and shall be self closing.

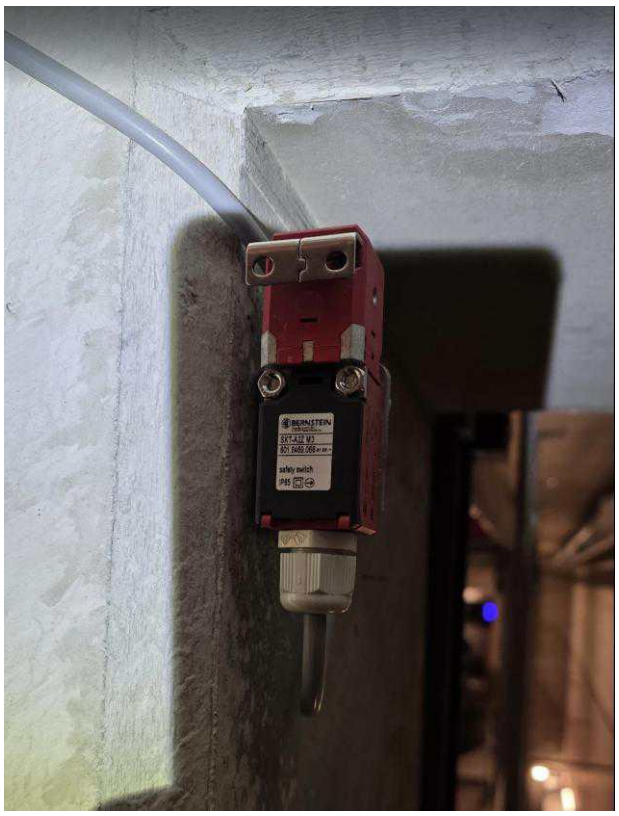
5.11.5 If a service door to the working area is opened the parking equipment shall be automatically stopped by a safety switch or other equivalent device (see 5.2.2.1.1). In such circumstances, restarting of the equipment shall only be possible when the service door is closed and in addition shall only be possible by or under the control of one authorised person, e.g. by using a retained key or equivalent reset system.

Figur 24: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009

Servicedør dekker ikke relevante krav i EN 14010.

Avvik:

a. Dørbryter på dørene i begge anlegg er deaktivert (gaffel er demontert fra døren).
b. Dør er ikke selvlukkende.
c. Dør åpnes ikke med nøkkel.
d. Dør kan ikke åpnes manuelt fra innsiden dersom person blir låst inne.
e. Dør mangler retained key system, eller tilsvarende.



Figur 25: Dørgaffel er demontert fra servicedør

8.3 Strekkfisker

Flere tilfeller hvor strekkfisker ikke har kontramutter strammet. Må gås over.



Figur 26: Løs kontramutter

8.4 Skinner til slidere øvre nivå

8.4.1 Avvik på skinner

Observert avvik på skinner. Det kan se ut som om skinnene er slipt til i overgang manuelt. Slike «trinn» øker sannsynlighet for at slidere kjører seg fast / spinner.



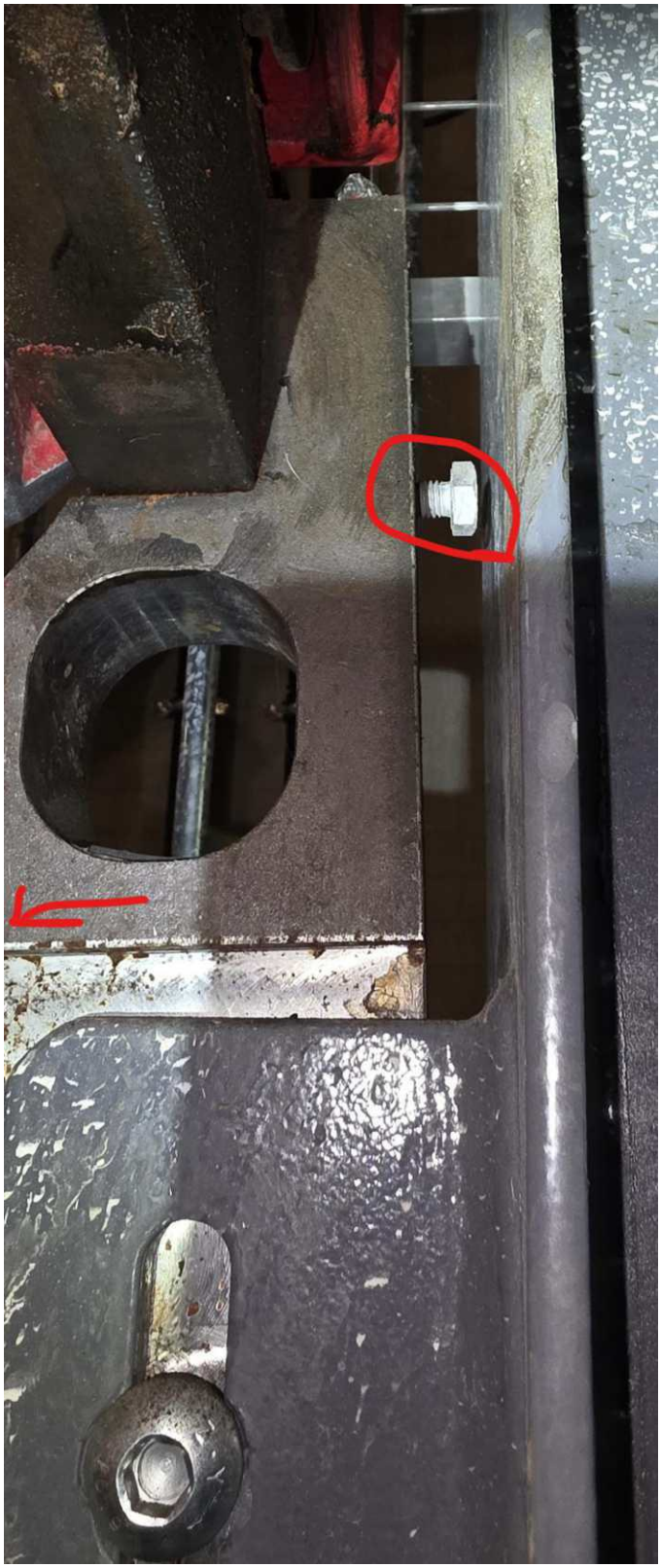
Figur 27: Høydeforskjell i en skinneskjøt (øvre sirkel)

8.4.2 Skinnebraketter sitter ikke tilstrekkelig fast

Det ser tilsynelatende ut som en del av skinneholdere til skinne for slidere har vippet ut av tenkt posisjon. Konstruksjonen med sveist plate på begge sider av brakett kan gjøre det vanskelig å oppnå tilstrekkelig klemkraft.

Forslag:

1) Øke moment på montasjebolt om mulig
2) Montere hylser på montasjebolt



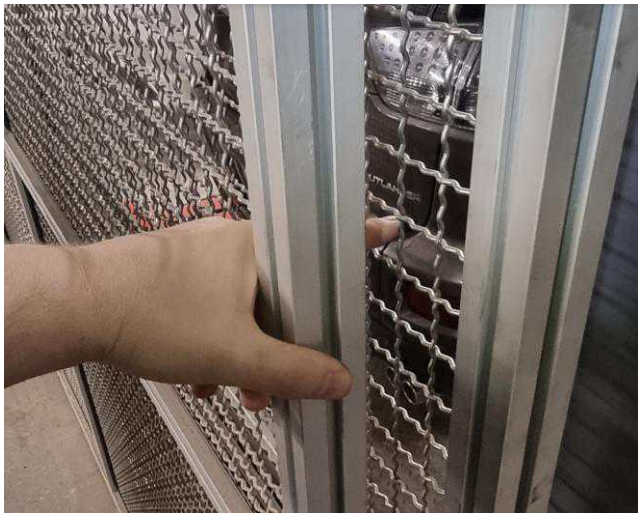
8.4.3 Konflikt mellom slider og skinneholder

Tydelige spor av at noen har slipt vekk metall fra slider-plattform (rød del) pga. konflikt med skinneholder.



8.5 Portblader

Fare for skade på fingre eller barnehender på overlappende portblader pga. giljotineffekt. Må være svært tettmasket netting (mindre enn 10-12 mm maske) eller pleksiglass.



Width, Diameter	Safety Distance for Square Cut-Out	Safety Distance for Round Hole
≤4 mm	≥2 mm	≥2 mm
≤6 mm	≥5 mm	≥5 mm
≤8 mm	≥15 mm	≥5 mm
≤10 mm	≥25 mm	≥20 mm
≤12 mm	≥80 mm	≥80 mm
≤30 mm	≥120 mm	≥120 mm
≤40 mm	≥200 mm	≥120 mm
≤120 mm	≥850 mm	≥850 mm

Figur 28: Minsteavstander for hull til anleggsdel ihht. DIN EN ISO 13857

9 HYDRAULIKK

9.1 Mangler dryppetrau på hydraulikkaggregat

Hydraulikkaggregat (HPU) mangler drypptrau som påkrevd i relevante forskrifter. Krav om at drypptrau skal fange en «major accidental spillage» av hydraulikkolje.

Tydelig at det har vært oljelekkasjer her som ikke har blitt fanget opp. Det har vært strødd på absorberende sand rundt aggregatet.



Figur 29: Hydraulikkaggregat. Legg merke til brunt absorbentmiddel strødd rundt

Relevant standard EN 14010 angir at hydraulikksystemet skal dekke krav i EN 982. EN 982 er tilbaketrukket og erstattet av EN ISO 4413.

5.4.5.2 Reservoirs

5.4.5.2.1 Design

The reservoir or combination of communicating reservoirs

a) shall contain all the fluid that can flow from the system during normal operation or maintenance in accordance with the intended use;

b) shall maintain the fluid level at a safe working height and allow sufficient fluid access to supply lines during all operating cycles and operating attitudes;

c) shall allow adequate space for thermal expansion and air separation;

d) for hydraulic systems in stationary industrial machinery, shall be installed either over a pan, or equivalent device, of suitable capacity and configuration in order to effectively collect major accidental spillage from the reservoirs [see also 5.2.5 and 5.3.1 n)], or over an impermeable area;

Figur 30: Utklipp fra EN ISO 4413:2010

9.2 Mangler sammenstillingserklæring og brukermanual på hydraulikkaggregat

HPU er levert som en delvis sammenstilt maskin. Det skal derfor eksistere en sammenstillingserklæring på HPU, samt nødvendig instruksjoner og dokumentasjon for drift og vedlikehold (FDV).

Avvik:

1) Finner ingen brukerinstruksjoner eller FDV på hydraulikkaggregat. Mangler informasjon om drift og vedlikehold.
2) Finner ikke kretsskjema for hydraulikkanlegg.
3) Finner ikke sammenstillingserklæring på HPU

9.3 Mangler mulighet for frakopling av energitilførsel

Krav om at det enten skal være låsbar elektrisk frakopling av pumpemotor, eller låsbar hydraulisk frakopling av olje. Ingen av delene eksisterer.

5.4.2.3 Hydraulic systems shall have a means of disconnection, to prevent unexpected start-up which could cause injury when maintenance work or adjustments are being carried out on the hydraulic equipment. This provision shall be either electrical disconnection of the pump-drive motor or hydraulic disconnection by means of a valve or a plug/socket coupling, as appropriate. The disconnecting device shall be readily accessible to authorised personnel, shall be marked with purpose and type of operation and shall be capable of being locked in the "disconnected" position or capable of being secured in another manner (see EN 1037:1995, 5.2 and EN 982:1996, 5.1.6).

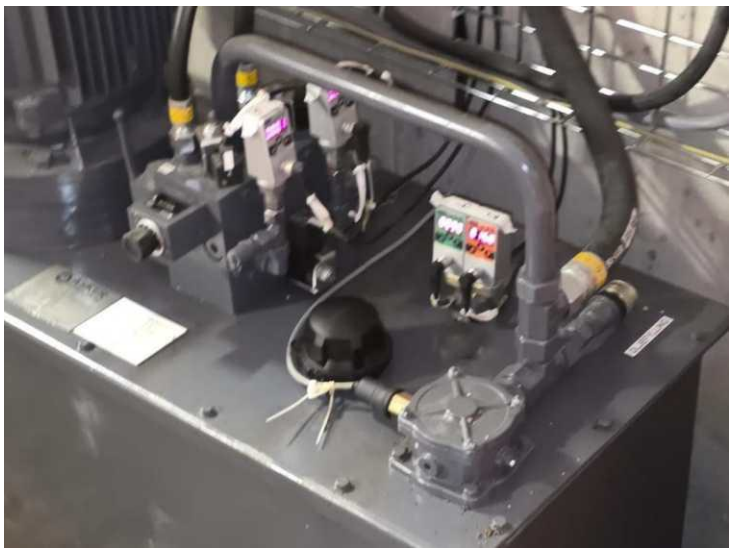
If the equipment is part of a system which is sub-divided into individual sections, each individual section shall be capable of disconnection from the supply to allow work to be carried out.

Where parts of a system remain pressurised after disconnection (e.g. due to inter-connections, or due to the use of hydraulic accumulators in that part of the circuit) each individual pressure source shall be capable of disconnection to allow work to be carried out safely. Such parts of the system shall be appropriately marked/identified/ protected (see EN 982:1996, 5.3.4.5.1).

Figur 31: NS-EN 14010:2003+A1:2009

9.4 Mangler merking av hydraulikk-komponenter

Elektroniske hydraulikk-komponenter er jevnt over tilfredsstillende merket. Men de passive komponentene (håndbetjente ventiler, filterhus etc.) mangler merking.



Figur 32: Hydraulikkaggregat (HPU)



Figur 33: Segmentkasse hydraulikk. Legg merke til at det ligger oppbevart reservedeler og «skrot».

9.5 Oljelekkasjer

Segmentkassene til hydraulikk er konstruert på en slik måte at de former et trau som kan fange opp olje. Men avslutningen i hver ende mangler kant, slik at en oljelekkasje vil lekke ut likevel. Dette er uheldig.



Figur 34: Oljelekkasje i segmentkasse. Bilde fra en tidligere dato

9.6 Siging og innvendig lekkasje fra oversenterventiler

Det er installert hydrauliske oversenterventiler fra Parker på hydraulikksylindere i anlegget. De benyttede ventilene er ikke dråpetette og tillater en viss grad av innvendig lekkasje. Dette kan

medføre at plattformer siger over tid når de står i ro, særlig ved lengre perioder uten bevegelse. Det er registrert flere driftsalarmer som er konsistente med en slik funksjon, herunder blant annet:

- Tilt alarm
- Låsebolt går ikke inn
- Distansemåler, verdi endret etter siste kjøring

PowerTech Engineering AS har tidligere gjennomført tilsvarende tiltak på et annet automatisk parkeringsanlegg med i praksis identisk hydraulisk oppbygning, styringsprinsipp og sikkerhetsfunksjoner som anleggene BK1 og BK2, men med noe mindre systemstørrelse.

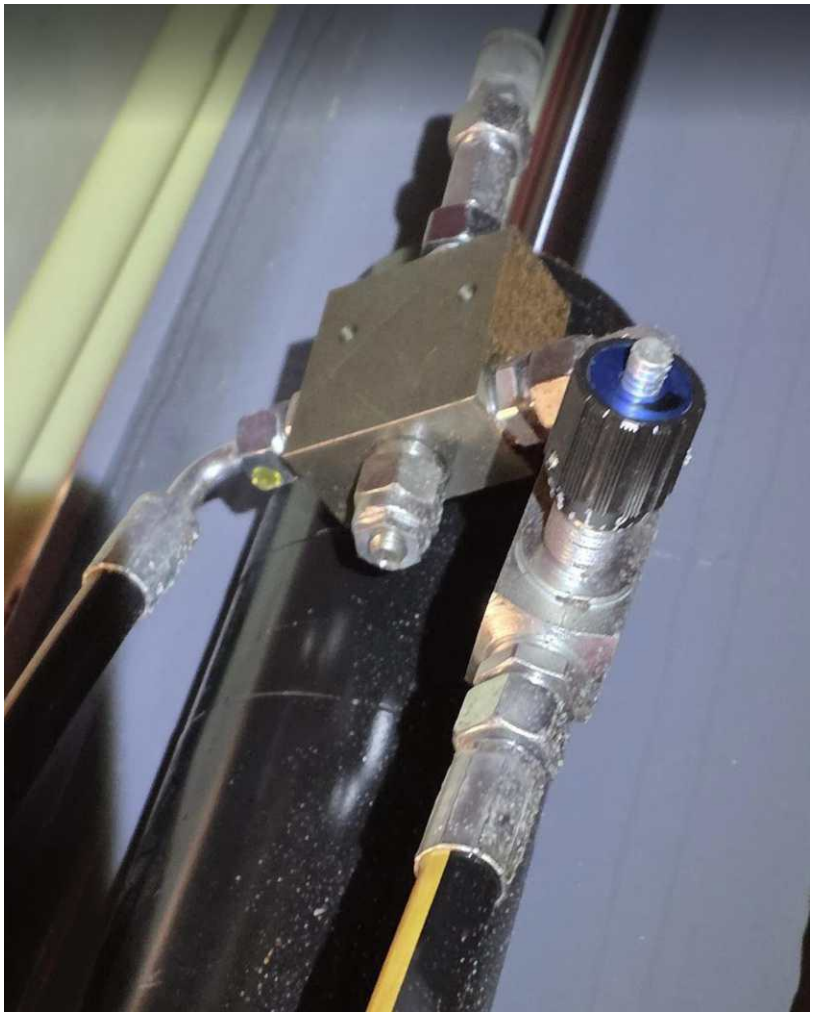
I referanseanlegget ble hydrauliske oversenterventiler erstattet med dråpetette lastholdeventiler. Dette tiltaket medførte at innvendig lekkasje og påfølgende siging ble eliminert, og at tilhørende driftsalarmer opphørte.

Selv om referanseanlegget hadde noe færre plasser per system, var lastforhold, sylinderdimensjonering og hydraulisk funksjonsprinsipp identisk. Erfaringen vurderes derfor som direkte overførbar til foreliggende anlegg.

Det eksisterer krav til maksimal tillatt siging i EN 14010, hvor maksimal tillatt bevegelse er angitt til 30 mm per 24 timer. Det er usikkert om dette juridiske kravet fullt ut kommer til anvendelse i dette tilfellet, jf. unntak angitt i standarden. Uavhengig av dette vurderes innvendig lekkasje i oversenterventiler som uheldig for både driftssikkerhet og funksjon.

Basert på systemets oppbygning, observerte driftsalarmer og direkte erfaring fra nær identisk anlegg, vurderes valg av oversenterventiler som en sannsynlig og vesentlig medvirkende årsak til både siging, økt alarmfrekvens og driftsstans.

Anbefalt tiltak:
Det anbefales å erstatte eksisterende oversenterventiler med egnede dråpetette lastholdeventiler for å redusere siging, forbedre driftssikkerhet og redusere forekomst av driftsalarmer.



Figur 35: Oversenterventil, ikke egnet til formålet

5.6.1.7 An automatic device shall be provided to avoid unintended lowering of the load carrier. This condition shall be regarded as satisfied by either:

a) locking device (see 3.6.13) where toothed belt, chain, indirect hydraulic or steel rope lifting elements are used;

b) valve according to 5.4.3.5 for hydraulic lifting elements; lowering due to internal leakage shall never exceed 30 mm within 24 h.

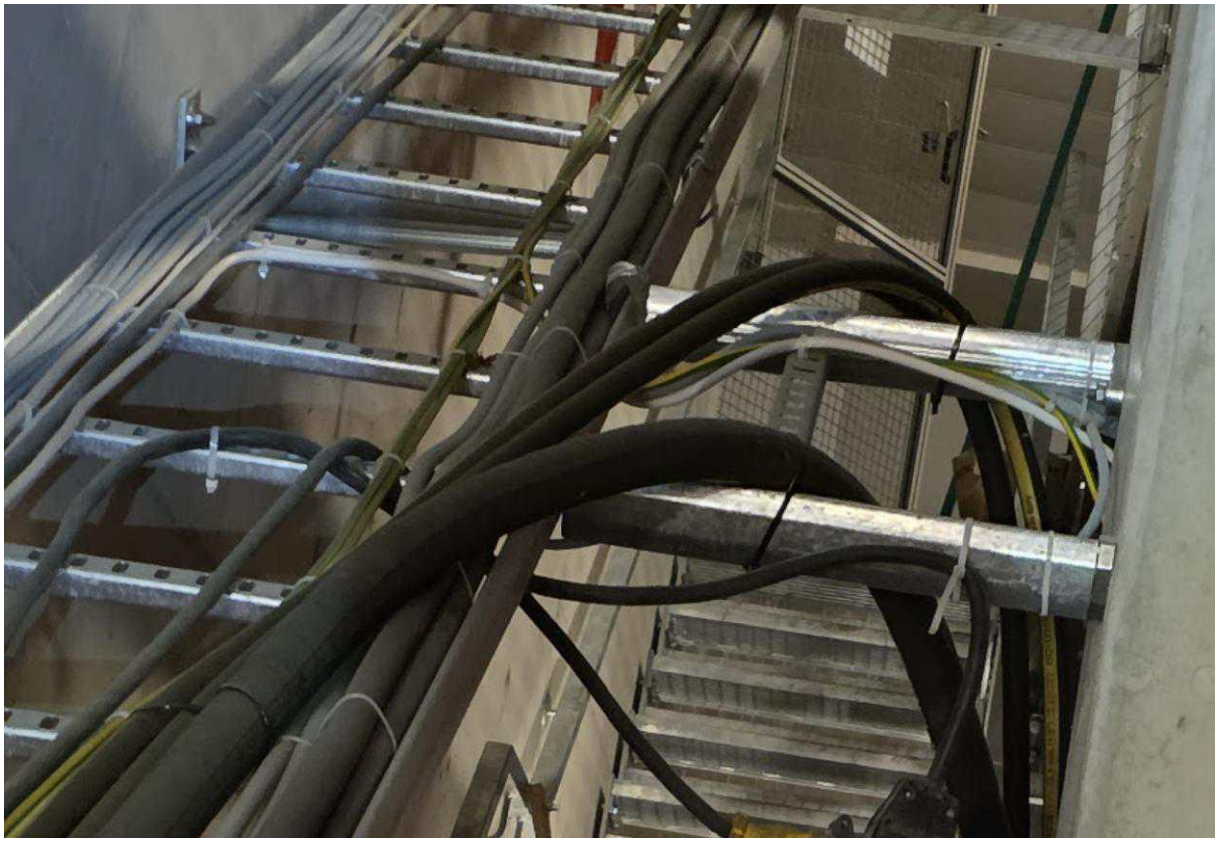
Figur 36: Utklipp fra NS-EN 14010:2003+A1:2009

9.7 Innfesting av hydraulikkslanger

Mange tilfeller hvor innfesting av hydraulikkslanger er særdeles dårlig og ufagmessig utført.

Slangene mangler nødvendig innfesting, går over skarpe kanter, og er generelt lite utført lite pent.

Flere steder, og spesielt på slangene til hydraulikksylindere, er det stor belastning på kuplinger pga. manglende feste (kuplingen bærer slangens vekt og tar opp slag fra slange).



Figur 37: Ufagmessig forlegning av slange som ikke tilfredsstiller krav i forskrift



Figur 38: Ufagmessig utførelse



Figur 39: Jevnt over fravær av slangeinnfesting på sylindere



Figur 40: Slanger går over skarp kant. Mangler innfesting. Mangler strekkavlastning



Figur 41: Svært mangelfull (fraværende) innfesting av slanger



Figur 42: Slange gnisser mot skarp stålkant



Figur 43: Slanger forlagt direkte på kabelbro

5.4.6.5.2 Installation

Installation of hose assemblies shall

a) have the minimum length necessary to avoid sharp flexing and straining of the hose during assembly and operation; hoses should not be bent at a radius smaller than the recommended minimum bending radius;

b) minimize torsional deflection of the hose during installation and use;

c) be located or protected to minimize abrasive rubbing of the hose cover;

d) be supported, if the weight of the hose assembly can cause undue strain.

Figur 44: Utklipp fra ISO 4413

10 KORROSJON OG OVERFLATEBEHANDLING

10.1 Korrosjon på løftekjeder

Det ble oppdaget utviklet korrosjon på løftekjeder flere steder i anlegget.

Kjedetype: Rexnord LC-REX21-7 løftekjede (leaf chain).

Løftekjedet er sikkerhetskritisk. Kjedet er eneste forbindelse mellom løfteplattform og sylindere. Et kjedebrudd under drift, mens låseboltene er frigjort, vil føre til ukontrollert fall av plattformen i det hjørnet hvor det oppstår brudd. Det er totalt 4 løftepunkter per plattform.

Dette kan være en sikkerhetsrisiko og anlegget bør ikke brukes før en person med særskilt kompetanse på løftekjeder har vurdert tilstanden nøyere.

Løftekjedene er produsert i ubehandlet stål. Smøring / vedlikehold, eller eventuelt miljømessige faktorer (luftfuktighet / vannavrenning) vurderes til å ikke ha blitt tatt tilfredsstillende hensyn til når rustangrep er så utviklet.

I en slik type anlegg vurderer vi at det må forventes en viss fuktpåkjenning. Vi vurderer at kjedet burde vært levert i flake-zinc eller tilsvarende utvidet korrosjonsbeskyttelse.



Figur 45: Rust på løftekjede



Figur 46: Rust på løftekjede



Figur 47: Stort område med rust på kjede. Legg merke til samme kjede uten rust til høyre

10.2 Elforsinket festemateriell

Under befaring ble det registrert at det er en blanding av type overflatebehandling på festemateriell.

Vi observerte at det innad i samme anleggsdel noen steder var benyttet varmforsinket festemateriell, mens på andre tilsvarende eller identiske punkter var det benyttet elforsinket festemateriell.

Flere steder ble det observert at elforsinket festemateriell har påbegynnende korrosjon.

Vi mener elforsinket festemateriell er uegnet til formålet på komponenter innad i anlegget under øverste plattformdekke. Anlegget burde være bygd etter korrosjonsklasse C3 pga. fuktbelastning i vinterhalvåret.

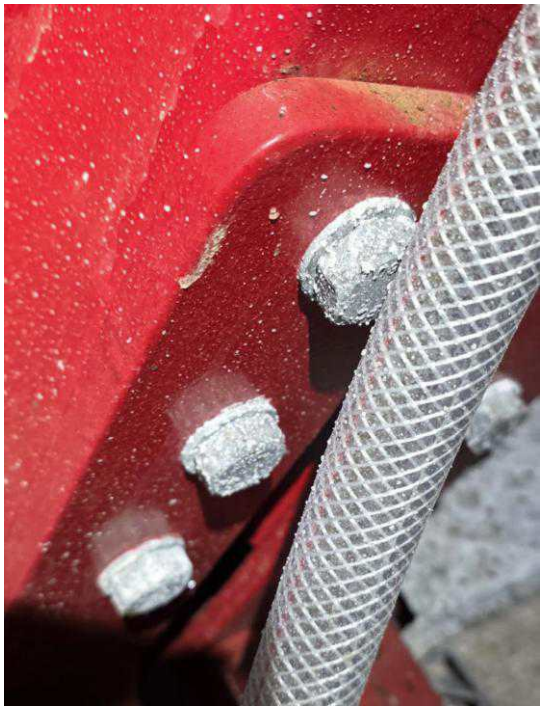
Elforsinket festemateriell er ikke egnet for bruk i korrosjonskategori C3.

Korrosjons-klasse	Miljøets korrosivitet	Anbefalt materiale/belegg	Eksempel på typiske miljøer	
			Utendørs	Innendørs
C1	Veldig lav	Elforsinket/fosfatert	(Finnes ikke utendørs.)	Oppvarmede rom med tørr luft og ubetydelige mengder forurensning. F.eks. kontor, butikk, skole og hotell.
C2	Lav	Varmforsinket/ 25 µm elforsinking	Atmosfærer med lavt innhold av forurensninger og landlige områder.	Ikke oppvarmede rom med vekslende temperatur og fuktighet. F.eks. lagerlokale og idrettshall.
C3	Middels	Rustfritt/ Varmforsinket/ 25 µm elforsinking + lakk	Atmosfærer med en viss mengde salt eller middels luftforurensninger. F.eks. byområder og lett industriserte områder.	Rom med middels fuktighet og store mengder luftforurensninger fra produksjonsprosesser. F.eks. bryggeri, meieri og vaskeri.
C4	Høy	Syrefast A4	Atmosfærer med middels innhold av salt eller påtagelige mengder luftforurensninger. F.eks. industri og kystområder.	Rom med høy fuktighet og store mengder luftforurensninger fra produksjonsprosesser. F.eks. kjemiske industrier og skipsverft.
C5	Veldig høy	Syrefast med et molybdeninnhold på over 15 % / HCR	Industrielle områder med høy luftfuktighet og aggressivt miljø. F.eks. kyst- og offshore områder.	Rom med permanent kondensfukt og store mengder luftforurensninger.
Tips: **Ved veitunneler og i svømmehaller anbefaler Motek kun bruk av HCR-stål eller lignende.** **Ved montering i de nye kobberbaserte impregnerte materialene skal Rustfritt A2 eller Syrefast A4 brukes.**				

Figur 48: Tabell over korrosjonsklasser fra Motek (leverandør av festemateriell)



Figur 49: Elforsinket festemateriell



Figur 50: Elforsinket festamateriell

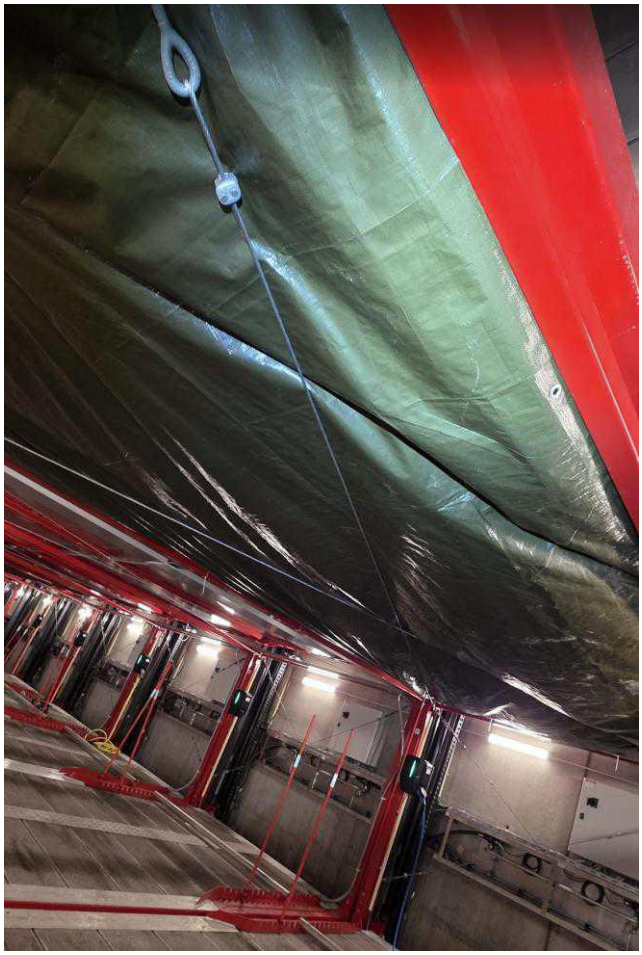


Figur 51: Elforsinkede skruer

10.3 Vanndrenering

Det kan virke som om vanndrenering fra plattformer ikke fungerer tilfredsstillende. Det ble observert «forsøk» på midlertidige tiltak i form av presenninger som er hengt opp med tau, samt «takrenner» som er konstruert under løfteplattformer.

Tiltakene bærer preg av å være midlertidige / ikke permanente og er sporadisk utført. Hvis det er et problem med vannavrenning eller drypp på biler, så bør det etableres en mer permanent og fagmessig utført løsning på alle plattformer.



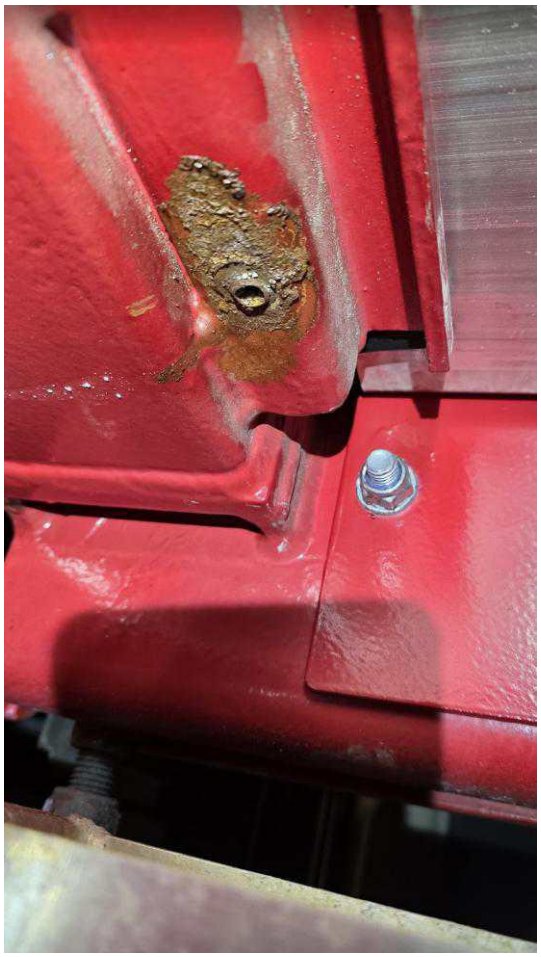
Figur 52: Presenning strekt ut over et plattformtak



Figur 53: Uoriginal "takrenne". Kun på et fåtall plattformer



Figur 54: Spor etter vann som renner ut "feil" sted



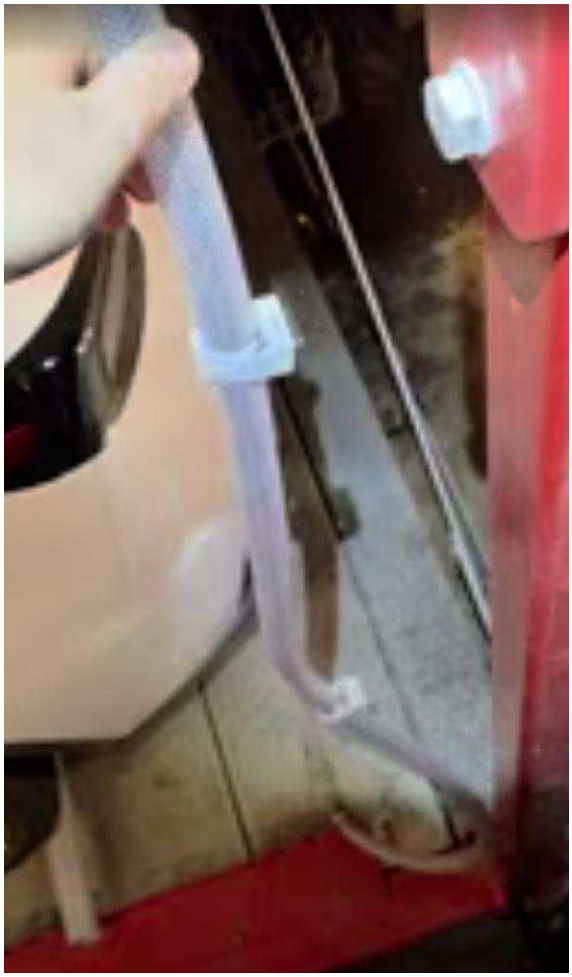
Figur 55: Underdimensjonert drenshull. Mangler dryppnese. Påbegynt korrosjon



Figur 56: Drenshull tettet med fugemasse. Hvor skal vannet renne ut?



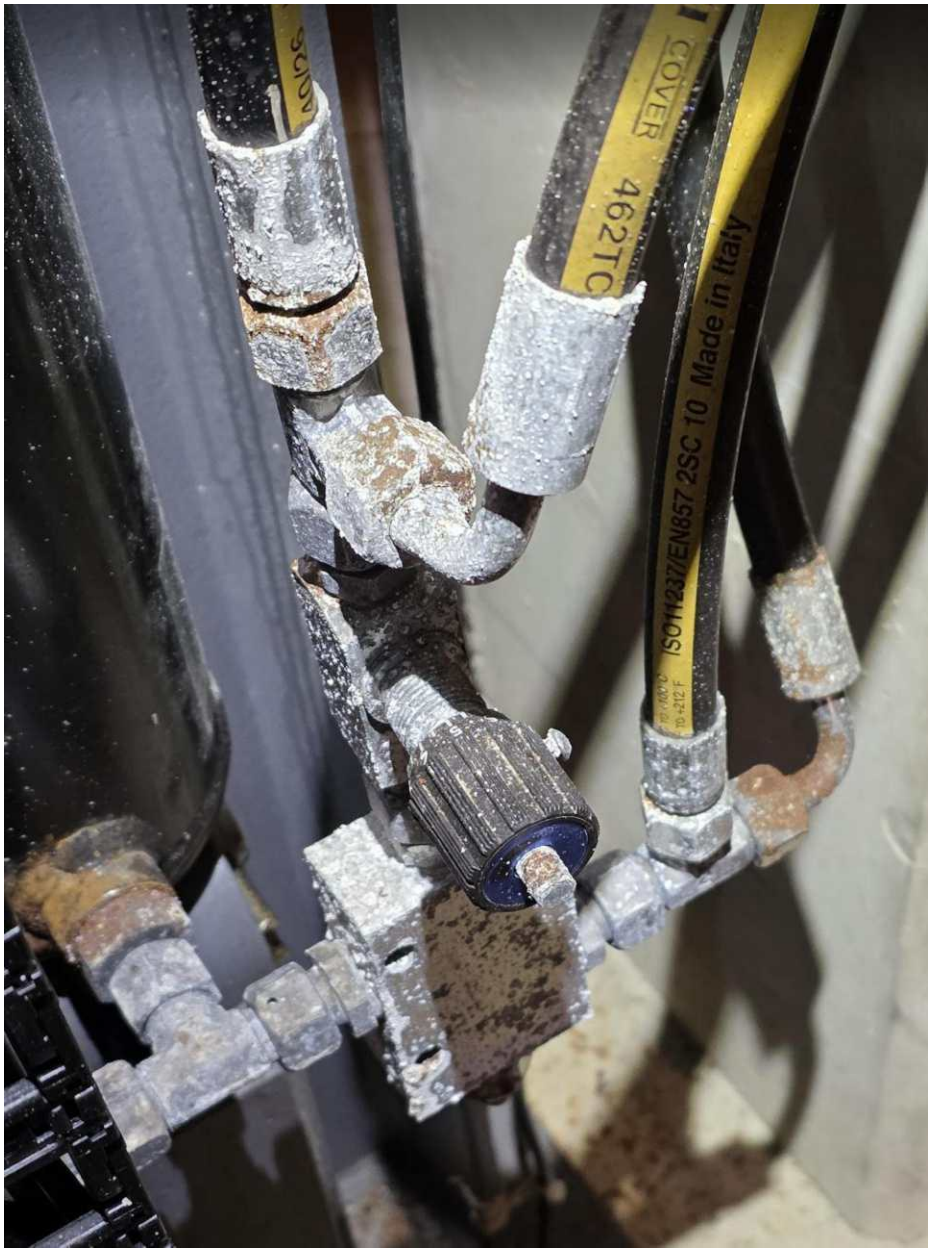
Figur 57: Tydelig stor vannlekkasje, vann renner ut feil sted



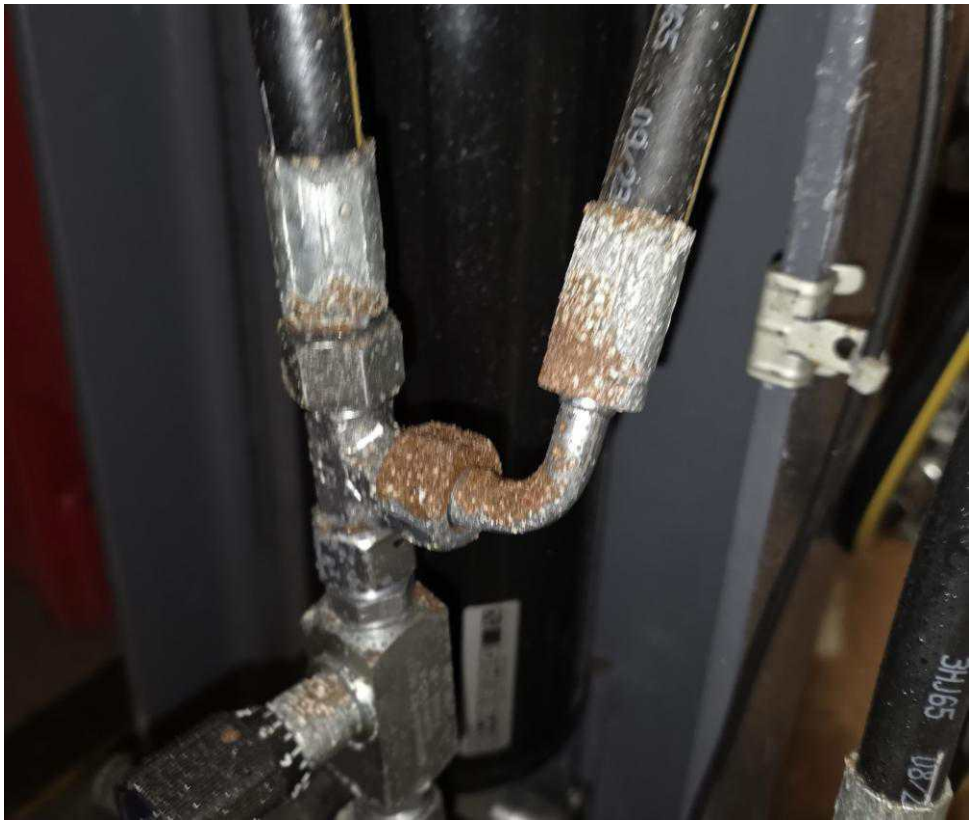
Figur 58: Knekte festeklammer til dreneringsslange

10.4 Korrosjon på hydraulikk-komponenter

Flere steder er det utviklet moderat rustdannelse på hydrauliske komponenter. Overflatebehandling på kuplinger etc, synes ikke egnet til formålet. Det er bekymringsverdig at korrosjonen er så langt utviklet med tanke på anleggets unge alder.



Figur 59: Rust på hydrauliske kuplinger og slanger

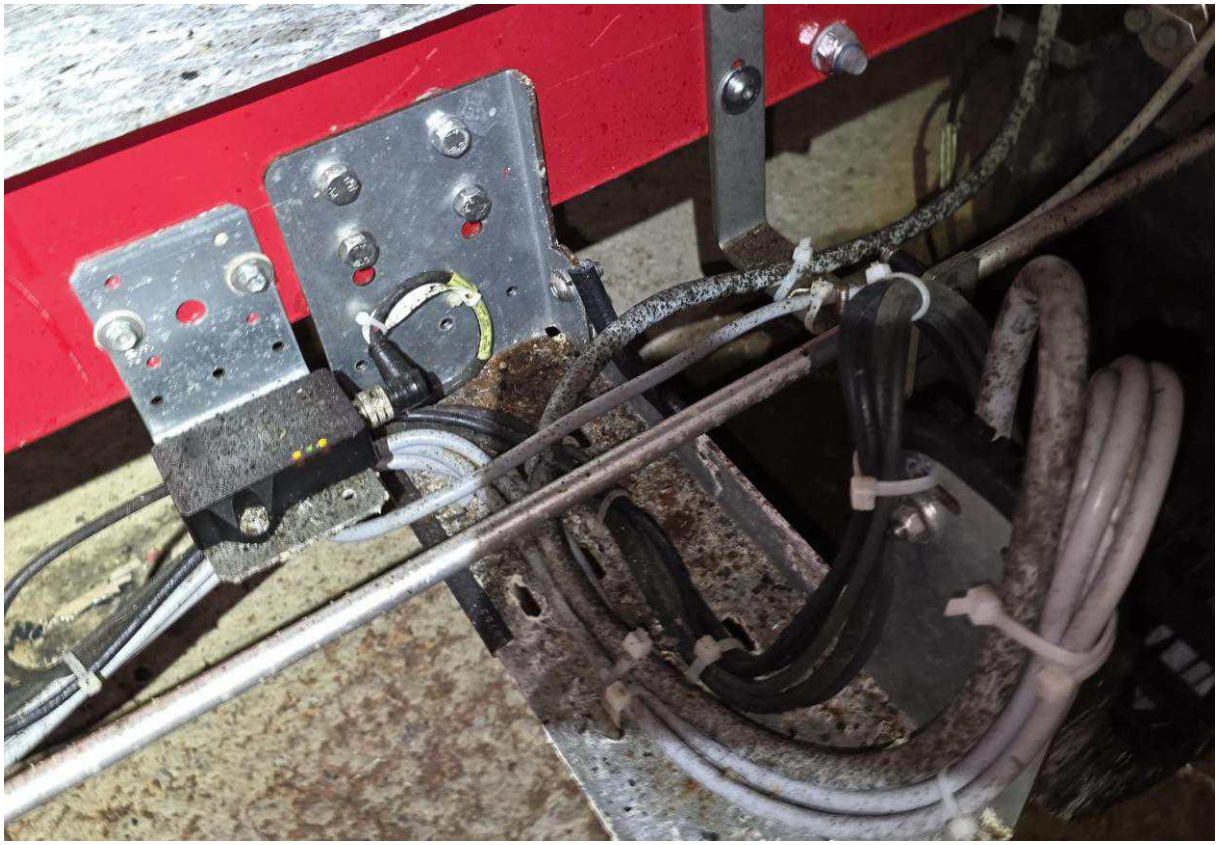

3HJ65


3HJ65

10.5 Øvrig korrosjon



Figur 60: Alle kabeltrau er svært utsatt for avrenning i spalten mellom plattformene. Stor ansamling av salt. Opprustede skruer.



Figur 61: Påbegynt rust vurderes til å ville utvikle seg



Figur 62: Hvitrust på galvaniserte deler. Her er det en kombinasjon av stål, aluminium og galvanisert stål montert nær hverandre



Figur 63: Påbegynt korrosjon fra saltansamling



Figur 64: Utviklet korrosjon i dreneringsrenne



Figur 65: Ingen innvendig coating i stålrør. Vurderes til at det burde vært hulromskonservert med Fluid-Film, Tectyl eller tilsvarende pga. fuktbelastning



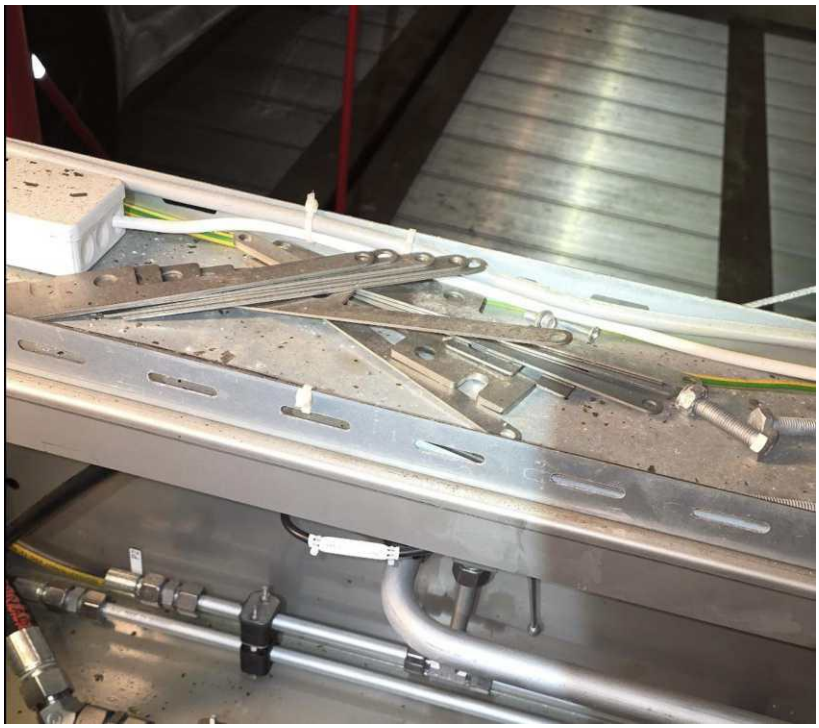
Figur 66: Låseboltmotor med fjær uten overflatebehandling

10.6 Manglende rengjøring / rydding

Betydelige mengder med stålspon (trolig rester etter installasjonen) er ikke ryddet opp. Sponet ruster og lager flekker på betonggulvet.



Figur 67: Store mengder stålspon på gulvet. Rustflekker.



Figur 68: Diverse deler og utstyr henlagtrundt i anlegget

11 LYD OG STØY

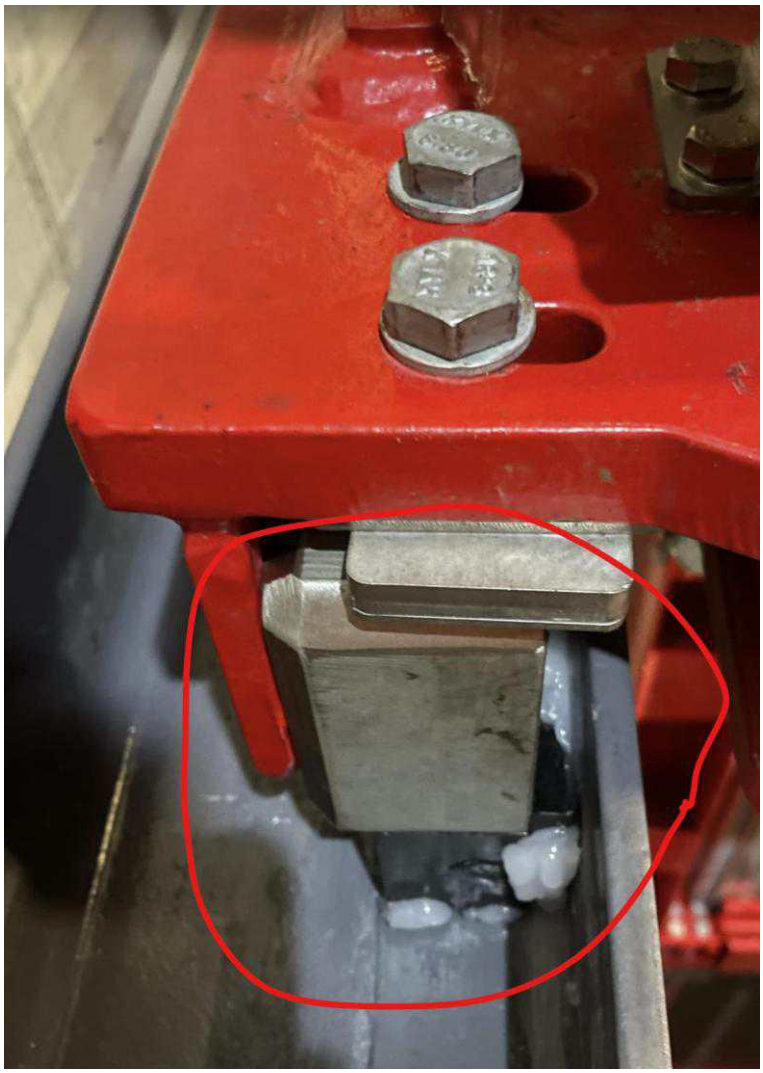
Beboere og brukere melder om problemer rundt støy. Det er indikasjoner på at støy bærer gjennom bygningskonstruksjon ut fra tidligere målinger og rapporter utført av andre fag.

11.1 Bankelyd fra føringsklosser på løfteplattform

Plattformene har en plast-kloss i hvert av de fire hjørnene. Denne klossen går mellom plattform og søyler som en «føring».

Søylene har produksjonstoleranser og trolig også noen grad av montasjeavvik.

Når biler kjører over plattform og akselererer eller bremser, så vil plattform bevege seg i lengderetning og skape en skarp «bankelyd».

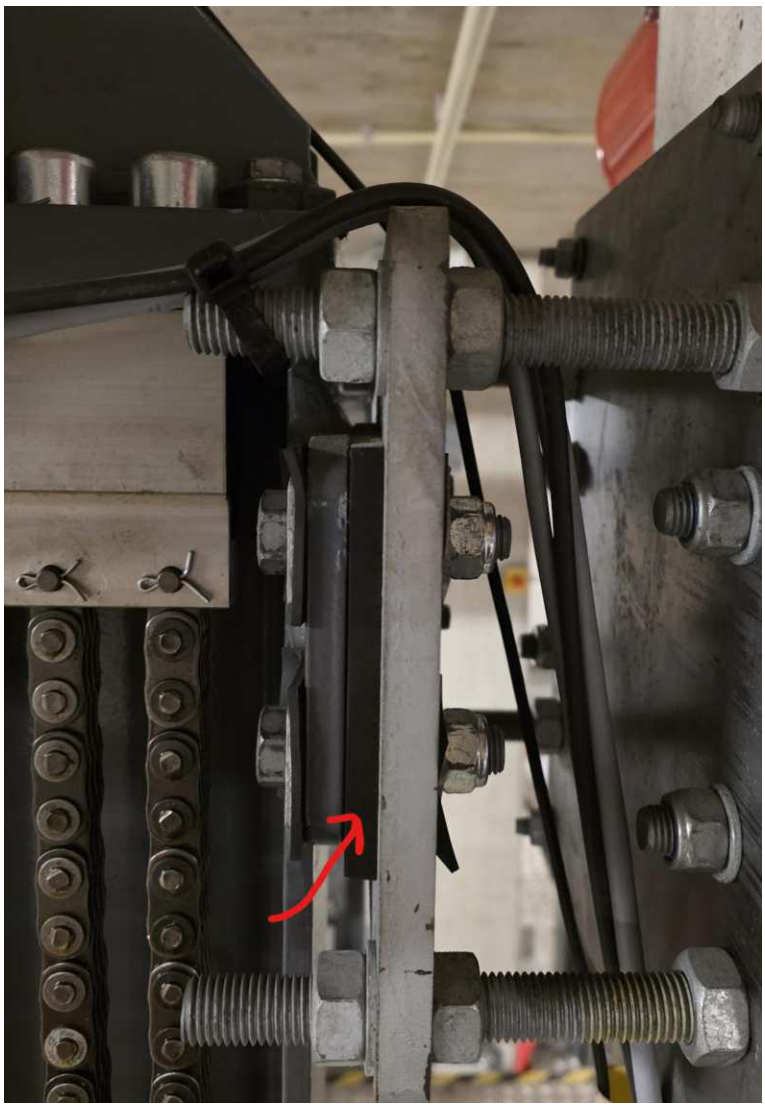


Figur 69: Føringskloss. Foto fra en tidligere anledning. I dette tilfellet er klossen "stram", men den kan i andre tilfeller ha flere cm klaring.

På grunn av praktiske hensyn, og det faktum at søylene «aldri» vil være fullstendig rette, vil det være urealistisk å angripe dette problemet ved reduksjon av klaring mellom klosser og søyler. Det vil skape andre problemer i forhold til kiling etc.

Det har vært utført tiltak for å forsøke å isolere søyler fra bygningskonstruksjon. Dette er utført ved å legge gummi (neopren?) mellom søyler og bygningskonstruksjon.

Tiltaket vurderes å ha begrenset dokumentert effekt. Det kan samtidig medføre uønskede konsekvenser som følge av redusert stivhet og mulig bevegelse i søyleinnfestingen.

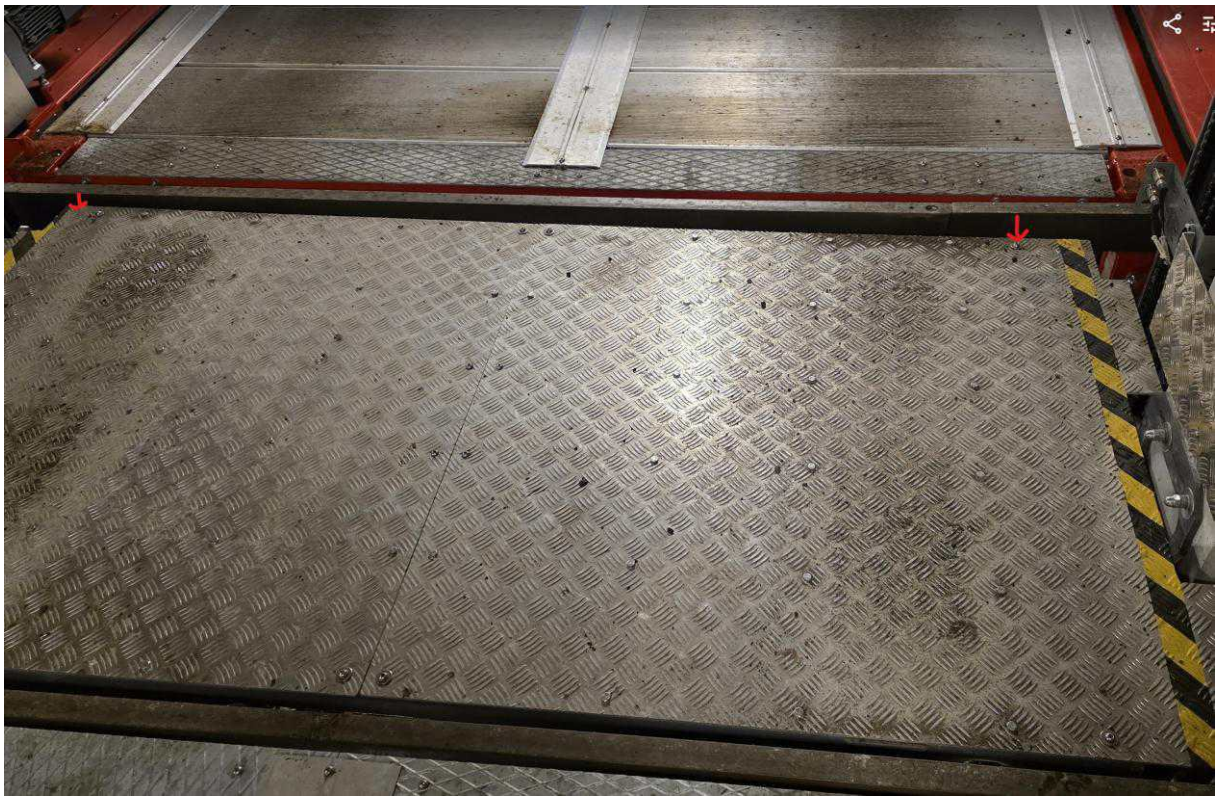


Figur 70: Gummiskiver med tvilsom effekt

Anbefaling: eliminer problemet ved roten. I stedet for å isolere søyler, fjern årsaken til bankelyd. Gjør dette på en måte som ikke øker risiko for at plattform kiler seg fast.

11.2 Lyd når bil kjører over overkjøringsplattformer

Lyd når bil kjører over overkjøringsplattform. Plattformen virker spinkelt konstruert, mye bøy i denne når bil kjører over. Usikker på nøyaktig hva som skaper lyden, og hva som eventuelt kan gjøres av tiltak.



Figur 71: Overkjøringsplattform. Enten er plattformen bøyd / deformert, ellers så er det betydelig montasjeavvik

11.3 Hyle-lyd fra oversenterventiler

Det har vært gjort diverse forsøk med forskjellige ventiler i flere omganger. PowerTech kjenner ikke full historikk. Dette er en teknisk komplisert sak, og vi har klare formeninger om ventilvalg som vi velger å ikke gå i detalj på i denne rapporten. Vår klare formening er at oversenterventil bør skiftes til en klassisk lastholdeventil.

I dag eksisterer det flere forskjellige ventiler i anlegget:

- Ventiltype 1: Hyler og har indre lekkasje
- Ventiltype 2 (den det skiftes til): Hyler lite, **men har innvendig lekkasje**
- Ventiltype 3: Hyler ikke og har ikke innvendig lekkasje.

Det har pågått arbeider med å montere «ventiltype 2». Vi mener dette er svært uheldig. Det fjerner støy, men fører til andre problemer.

11.4 Klakre-lyd fra løftekjeder

To faktorer gjør at det kan oppstå klakre-lyd fra løftekjeder:

1) Øret som fester løftekjede til løfteplattform samt tilhørende strekkfisk kan ved vibrasjon så inn i søyler (stål mot stål).
2) Kjedet kan på grunn av vibrasjon «klakre» mot øvre kjedeføring i topp-plan (uheldig utførelse av kjedeføring)



Figur 72: Punkt hvor kjedeinnfesting kan slå mot søyle

11.5 Støy fra hydraulikk-aggregat

Tilsvarende anlegg fra andre leverandører har ofte olje-nedsenkede lavpulserende «stillegående» hydraulikkpumper.

Pumpene som er valgt på dette anlegget er «klassiske» hydraulikkpumper. Støynivået under drift er unødvendig høyt. Dette er lyden man hører mens anlegget kjører.

11.6 Slaglyd ved oppstart av kjøring

Garasjegruppa har fremlagt video som viser en slaglyd og plutselig bevegelse av plattform ved oppstart. Dette ble ikke kontrollert under vår befaring, men har blitt påpekt av oppdragsgiver i etterkant.

Videoene som er blitt presentert for oss viser bestilling hvor plattform starter i topp, og skal kjøre nedover.

Ved oppstart ser man tydelig av video at plattformen får et plutselig «hopp» noen centimeter nedover før den starter stabil kjøring. Dette kombinert med en høy slaglyd.

Denne lyden er høyst sannsynlig forårsaket av den hydrauliske konstruksjonen hvor det er installert hydraulisk oversenterventil på både plusside og minusside av hovedløftesylindere. Måten dette er konstruert på gjør at det må bygges opp et hydraulikktrykk høyere enn innstilt pilottrykk på oversenterventil før oversenterventil åpner. Dette samsvarer godt med effekten som vises på video.



Figur 73: Videoopptak fra Linn. 15 sekunder inn i video



Figur 74: Videoopptak fra Linn. 16 sekunder. Plattform faller momentant ned et antall centimeter før normal kjøring gjenopptas. Høy slaglyd i samsvar med dette.

12 OPPSUMMERING

Flere større og mindre avvik oppdaget. Det er bekymringsverdig mange avvik direkte eller indirekte knyttet til standarden maskinen er bygget etter (NS-EN 14010).

12.1 Forskriftsmessige og lovmessige avvik

A. Finner ikke dokumentasjon:
   a. Brukermanual
   b. Forenklet brukermanual
   c. Service- og vedlikeholdsmanual
   d. Kopi av overordnet samsvarserklæring
   e. Sammenstillingserklæring på hydraulikkaggregat
   f. Brukermanual hydraulikkaggregat
   g. Kretsskjema hydraulikk
   h. Generell FDV-dokumentasjon
   i. Kopi av risikovurdering som er foretatt (viktig).

   Med forbehold om at noe kan være oversendt elektronisk men ikke fysisk tilgjengelig på anlegget. Det er av stor viktighet at sluttkunden (sameiet) har denne dokumentasjonen for å ha et lovlig anlegg og for å kunne være i stand til å drifte anlegget + utføre nødvendig service, vedlikehold og rengjøring.

B. PIN-koder håndteres ikke i henhold til tiltenkt sikkerhetsfilosofi. Dette representerer et alvorlig avvik og medfører økt risiko for personskade ved feilbruk eller manglende situasjonsforståelse. Se avsnitt 5.1
C. Bruken av inklinometersensor vurderes ikke å tilfredsstille krav til tilstrekkelig funksjonell sikkerhet. Se avsnitt 5.2.
D. Store mangler ved utførelse av servicedør, se avsnitt 8.2.
E. Mangler påkrevd dryppetrau på alle hydraulikk-aggregater for å samle oljesøl, se avsnitt 9.1
F. Mangler påkrevd frakopling av energitilførsel med riktig og tydelig merking på hydraulikkaggregater, se avsnitt 9.3
G. Mangler merking av ikke-elektroniske hydraulikk-komponenter, se avsnitt 9.4
H. Svært ufagmessig utførelse og føringsveier for hydraulikk-slanger. Ikke i henhold til forskriftskrav. Se avsnitt 9.7
I. Problemer med lyd og støy (trolig dekket av bygningsforskrifter), se avsnitt 11
J. Ikke forskriftsmessig utførelse av gitter i portblader, se avsnitt 8.5

12.2 Svært alvorlige avvik

A. Anleggene er ikke egnet til forutsatt bruk:
   a. For lav kapasitet, se avsnitt 2
   b. For mange driftsavbrudd, se avsnitt 6
B. Store driftsmessige utfordringer med låsebolter, se avsnitt 8.1

C. Driftsmessige problemer som følge av siging / innvendig lekkasje i hydraulikk, se avsnitt 9.6

12.3 Alvorlige avvik

a. Flere tilfeller av både påbegynnende og betydelig utviklet korrosjon / rust. Bekymringsverdig med tanke på anleggets unge alder. Se avsnitt 10.

13 KONKLUSJON OG VIDERE TILTAK

Parkeringsanlegget vurderes å være underdimensjonert sett opp mot forutsatt bruk. For å øke kapasiteten bør begge anlegg splittes i 2. Dette vil «omtrent» doble kapasitet (antall biler per time inn/ut).

Finner svært lite av den påkreve dokumentasjonen. Ser ikke ut til at dette eksisterer.

Håndtering av PIN-koder skaper risiko for ulykker med personskader. Hver bruker må snarest få egen unik PIN-kode. Dette vil redusere kapasiteten på anlegget ytterligere fordi brukerne ikke kan «hjelpe» hverandre med å lukke porter.

Anleggene har svært mye alarmer, stopp og driftsavbrudd. Sluttbrukere og anleggseier må kunne forvente en oppetid langt høyere enn det som er tilfellet. Flere faktorer på anlegget må utbedres fysisk for at det skal være mulig å konsekvent oppnå en god oppetid uten at teknikere må være til stede på anlegget ukentlig.

Basert på dokumentasjonsmangler, avvik fra krav i EN 14010, gjentatte driftsavbrudd og utilstrekkelig dokumentert sikkerhetsnivå vurderes anleggene samlet sett ikke å være egnet til forutsatt bruk uten vesentlige utbedringer.

Det meldes om problemer med støy til leiligheter. Hvert enkelt støyproblem må systematisk og målrettet angripes ved roten. Metodikken med å isolere anlegget fra betongkonstruksjonen har vi liten tro på. I hvert fall med den metodikken som har vært brukt så langt.

Systematiske og grundige tiltak rundt:

- Låsebolter
- Lastholdeventiler
- Fotoceller
- Skinner

Vurderes å kunne bedre driftssikkerheten betydelig.

Bekymringsverdig mye korrosjon på anlegget ut fra anleggets unge alder. Mye lyd og støy fra anlegget.

Hvert enkelt punkt i denne rapporten bør vurderes mer nøye, og vår anbefaling er å sette i gang en målrettet overordnet tiltaksplan.

For PowerTech Engineering AS,
Hokksund 10.12.2025:

_____

Patrick Stave
Teknisk Leder
+47 46 78 08 98
patrick.stave@pt-eng.no

14 REVISJONSHISTORIKK

Revisjon	Dato	Kommentar	Sign
1	10.12.2025	Utkast	PSE
2	08.01.2026	Avsnitt 1: Splittet opp i metodekapittel. Avsnitt 2: Rettet skrivefeil i avsnitt 2 om antall plasser i anlegget. Rettet klokkeslett. Diverse omformuleringer og presiseringer. Avsnitt 3.2 samsvarserklæring: Oppdatert Avsnitt 5: Omformulert en setning. Avsnitt 5.1.2: Oppdatert Avsnitt 5.2: Tydeligere presisert. Avsnitt 6.1: Omformulert vurdering av oppetid. Avsnitt 9.6: Presisert vurderinger og omformulert tekst. Avsnitt 10.1: Presisert vurdering. Avsnitt 11.1: Presisert formulering. Avsnitt 12.1: Omformulert noen setninger. Avsnitt 13: Omformulert enkelte avsnitt. Oppdatert dokumentet for gramatikkfeil.	PSE

15 VEDLEGG OG TILLEGG

15.1 Alarmanalyse

Se vedlagte filer:

- H1 - Alarmanalyse 2025-11-24 - 30 dager tilbake.pdf
- H2 - Alarmanalyse 2025-11-24 - 30 dager tilbake.pdf

H1 og H2 refererer henholdsvis til anlegg BK1 og BK2.

15.2 Brukermanual fra maskinleverandør

Se vedlagte filer:

- H1 – Bruksanvisning.PDF
- H2 – Bruksanvisning.PDF

15.3 Forskrift om maskiner

https://lovdata.no/forskrift/2009-05-20-544

Relevante utsnitt:

Vedlegg II: Erklæringer

1. Innholdet i samsvarserklæringer

A. *Samsvarserklæringer for maskiner*

Samsvarserklæringen og oversettelser av denne skal utarbeides på samme måte som bruksanvisningen (jf. vedlegg I, punkt 1.7.4.1, bokstav a) og b)). Erklæringen skal være maskinskrevet eller skrevet for hånd med blokkbokstaver.

Samsvarserklæringen omfatter maskinen slik den ble satt i omsetning, og gjelder ikke for tilføyelse av deler eller endringer som er utført av sluttbruker i ettertid.

Samsvarserklæringen skal inneholde følgende opplysninger:

1. Navn og adresse til produsenten og eventuelt dennes representant i EØS.
2. Navn og adresse på den fysiske eller juridiske person i EØS-området som har fullmakt til å utferdige tekniske dokumentasjon.
3. Beskrivelse og identifikasjon av maskinen, herunder generisk betegnelse, funksjon, modell, type, serienummer og handelsnavn.
4. En uttrykkelig erklæring om at maskinen oppfyller kravene i denne forskriften, og eventuelt en uttrykkelig erklæring om at maskinen oppfyller krav i andre forskrifter eller relevante bestemmelser. Det skal eventuelt henvises til de tilsvarende direktivene som er offentliggjort i Den europeiske unions tidende.
5. Navn, adresse og identifikasjonsnummer på det tekniske kontrollorganet som eventuelt har gjennomført typegodkjenning i henhold til vedlegg IX, samt nummeret på typegodkjenningsattesten.
6. Navn, adresse og identifikasjonsnummer på det tekniske kontrollorganet som eventuelt har attestert fullstendig kvalitetssikring i henhold til vedlegg X.
7. Henvisninger til de harmoniserte standarder som eventuelt er brukt.
8. Henvisninger til andre tekniske standarder og spesifikasjoner som eventuelt er brukt.
9. Sted og dato for erklæringen.
10. Identitet og signatur til den person som har fullmakt til å utarbeide erklæringen på vegne av produsenten eller dennes representant.

Vedlegg VII: Teknisk dokumentasjon for maskiner

A. Teknisk dokumentasjon for maskiner

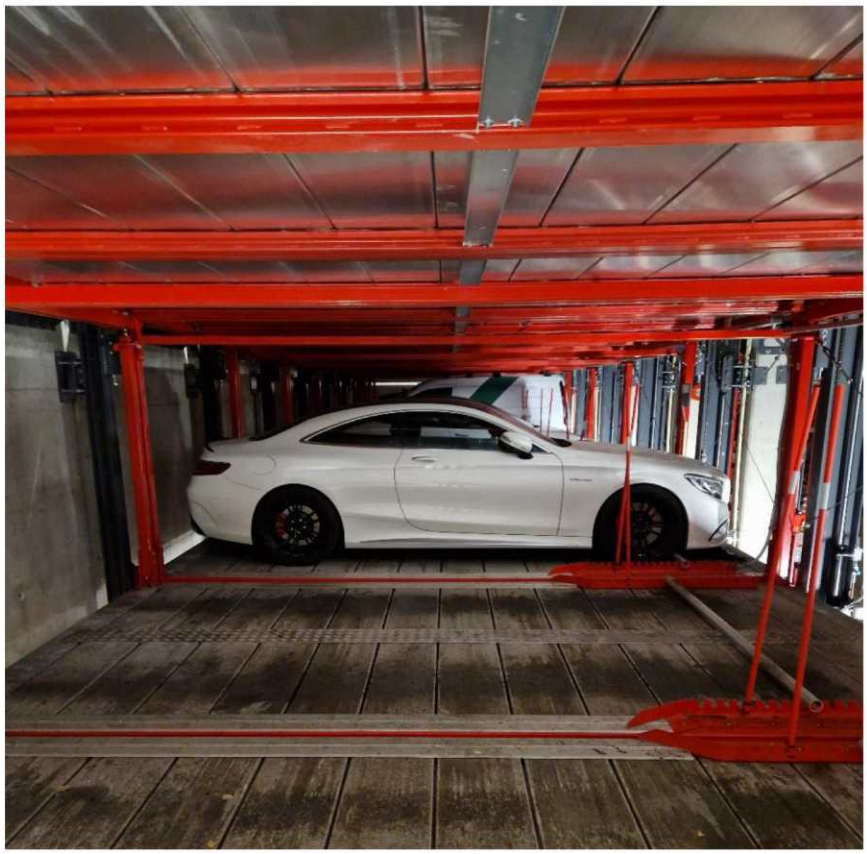
Den tekniske dokumentasjonen skal gjøre det mulig å ta stilling til om maskinen er i samsvar med kravene i denne forskriften. Dokumentasjonen skal omfatte maskinens konstruksjon, produksjon og funksjon i det omfang som er nødvendig for samsvarsvurderingen. Den tekniske dokumentasjonen skal utarbeides på et eller flere av de offisielle språkene i EØS. For utarbeidelse av bruksanvisning for enkelte maskiner gjelder det særskilte krav, jf. vedlegg I, punkt 1.7.4.1.

1. Den tekniske dokumentasjonen skal inneholde:
   a. produksjonsdokumentasjon som omfatter:
      - en samlet beskrivelse av maskinen
      - en sammenstillingstegning av maskinen og tegninger/diagrammer for styrestrømkretsene, samt beskrivelser og forklaringer som er nødvendige for å forstå hvordan maskinen virker
      - detaljerte og komplette tegninger/diagrammer, vedlagt eventuelle beregningsnotater, prøvingsresultater, attester osv. som er påkrevd for å kunne kontrollere at maskinen er i samsvar med kravene til vern mot skade på liv og helse
      - dokumentasjon for risikovurdering med beskrivelse av den framgangsmåten som er fulgt, herunder
        i. kravene som gjelder for maskinen i denne forskriften
        ii. beskrivelsen av de metoder som er valgt for å fjerne kjente farer eller begrense risiko, og eventuelt av hva slags farer som fortsatt er knyttet til bruk av maskinen
      - standarder og andre tekniske spesifikasjoner som er benyttet, med beskrivelse av hvilke krav til vern mot skade på liv og helse disse standardene oppfyller
      - alle tekniske rapporter som inneholder resultatene av de testene som er gjennomført, enten av produsenten selv eller av et organ som produsenten eller dennes representant har valgt
      - et eksemplar av bruksanvisningen for maskinen
      - når det er relevant, sammenstillingserklæringen for integrerte delvis ferdigstilte maskiner og relevant monteringsveiledning for disse
      - når det er relevant, kopi av samsvarserklæringen for maskiner eller andre produkter som er integrert i maskinen
      - en kopi av samsvarserklæringen.
   b. Ved serieproduksjon skal dokumentasjonen vise hvilke tiltak som vil bli truffet for å sikre at maskinen til enhver tid vil være i samsvar med bestemmelsene i denne forskriften. Produsenten skal foreta nødvendige undersøkelser og prøvinger av deler, tilbehør eller av hele maskinen, for å avgjøre om utforming og konstruksjon er slik at maskinen sikkert kan monteres og tas i bruk. Den tekniske dokumentasjonen skal omfatte alle relevante rapporter og resultater.
2. Den tekniske dokumentasjonen som det er vist til i nr. 1 ovenfor, skal kunne stilles til rådighet for tilsynsmyndighetene etter denne forskriften i minst 10 år etter maskinens produksjonsdato, eller 10 år etter siste produksjonsdato ved serieproduksjon.

   Den tekniske dokumentasjonen behøver ikke foreligge i EØS-området til enhver tid, eller foreligge materielt. Den som er bemyndiget i samsvarserklæringen skal imidlertid kunne samle og stille dokumentasjonen til rådighet for tilsynsmyndigheten innen rimelig tid, sett i forhold til dokumentasjonens kompleksitet og betydning.

   Den tekniske dokumentasjonen trenger ikke å omfatte detaljerte planer eller andre spesifikke opplysninger om underenheter som brukes i produksjon av maskinen, med mindre slike opplysninger er avgjørende for å kunne kontrollere at kravene til vern mot skade på liv og helse er oppfylt.
3. Hvis tilsynsmyndighetens krav om å legge fram teknisk dokumentasjon ikke etterkommes, kan det være tilstrekkelig grunn til å anta at den aktuelle maskinen ikke er i samsvar med kravene til vern mot skade på liv og helse.

SINTEF



Rapport

Heggedal Terrasse – parkeringsanlegg

Befaring og vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg

Forfattere:

Anders Kirkhus, Henning Kleiv Karlsen, Gjermund Holøyen, Sigurd Eide

Rapportnummer:

2025:00062 - Fortrolig

Oppdragsgiver:

Heggedal Terrasse Garasjesameie

SINTEF Community
Postadresse:
Postboks 124 Blindern
0314 Oslo

Sentralbord: 40005100

info@sintef.no

Foretaksregister:
NO 919 303 808 MVA

Rapport

Heggedal Terrasse – parkeringsanlegg

Befaring og vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg

EMNEORD
Heggedal Terrasse garasjesameie, parkeringsanlegg, semiautomatisk

VERSJON
2

DATO
2025-04-09

FORFATTER(E)
Anders Kirkhus, Henning Kleiv Karlsen, Gjermund Holøyen, Sigurd Eide

OPPDRAGSGIVER(E)
Heggedal Terrasse Garasjesameie

OPPDRAGSGIVERS REFERANSE
Gunnar Håkenrud tlf: 97 57 05 45
gunnar.hakenrud@gmail.com

PROSJEKTNUMMER
102031452-6

ANTALL SIDER
88

SAMMENDRAG
SINTEF har blitt bedt om å vurdere to semiautomatiske parkeringsanlegg (BK1 og BK2) i Heggedal Terrasse fordi sameiet har opplevd vedvarende driftsproblemer med anleggene. SINTEFs mandat var å avklare hvorvidt garasjeanleggene inkl. utendørs gjesteplasser er i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydnivå og sikkerhet.
SINTEF har utført befaringer og vurdert at anleggene er i strid med regelverket når det gjelder både adkomst, funksjonalitet, lydnivå og sikkerhet. Flere forhold bryter med krav i byggteknisk forskrift (TEK17), maskinforskriften og Statens vegvesen sin Vegnormal N100. Adkomstveier til BK1 og BK2 er smalere enn SINTEFs anbefalinger i Byggforskserien. Persondør inn til BK1 har for høy terskel. Utendørs parkeringsplasser i BK2 har for smale manøvreringsfelt, det er heller ikke snulommer på enden av parkering som anbefalt. Innendørs er manøvreringsfeltene for smale og mangler snulommer. Hyppige driftsavbrudd anses som svikt i og underdimensjonering av maskinens konstruksjon. Flere forhold utgjør en sikkerhetsrisiko. Innfestingen av parkeringsanlegget til bæresystemet i bygningen gir problemer med lydoverføring, og de registrerte lydnivåene utgjør vesentlige overskridelser av tillatte grenseverdier.

UTARBEIDET AV
Sigurd Eide

SIGNATUR
Sigurd Eide

KONTROLLERT AV
Anders Kirkhus

SIGNATUR
Anders Kirkhus

GODKJENT AV
Monica Strøm Nodland

SIGNATUR
Monica S. Nodland

RAPPORT NR.
2025:00062

ISBN
-

GRADERING
Fortrolig

GRADERING DENNE SIDE
Åpen

COMPANY WITH MANAGEMENT SYSTEM CERTIFIED BY DNV
ISO 9001 • ISO 14001
ISO 45001

Historikk

VERSJON	DATO	VERSJONSBESKRIVELSE
2	2025-04-09	Korrigert rettskriving samt lagt til noen presiseringer i kap. 9 Lydforhold.
1	2025-04-01	Første versjon

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 5

2 KONSTRUKSJON 5

2.1 Oversikt 5

2.2 Oppbygning av bygningskonstruksjonen (tegninger fra Asker kommune) 6

3 MOTTATT DOKUMENTASJON 11

3.1 Opplysninger gitt før befaring 11

3.2 Opplysninger gitt etter befaring 13

4 BEFARING 14

4.1 Hovedbefaring 14

4.2 Ekstra befaring 14

5 ADKOMST OG UTENDØRS GJESTEPARKERING 15

5.1 Observasjoner 15

5.2 Krav/underlag 15

5.3 Vurdering av adkomst 16

5.4 Vurdering av utendørs parkeringsplasser (BK2) 16

6 MANØVRERINGSFELT INNENDØRS PARKERINGSANLEGG 19

6.1 Observasjoner 19

6.2 Krav/underlag 19

6.3 Vurdering av manøvreringsfelt 21

7 SEMIAUTOMATISK PARKERINGSANLEGG 25

7.1 Observasjoner 25

7.2 Krav til semiautomatisk parkeringsanlegg 27

7.3 Vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg 28

8 BYGGTEKNISK KONSTRUKSJON 33

8.1 Observasjoner 33

8.2 Krav til lyd og vibrasjoner 33

8.3 Vurdering av byggteknisk konstruksjon og lydoverføring 33

9 LYDFORHOLD 36

9.1 Grenseverdier og retningslinjer 36

9.2 Vurderinger 37

9.3 Oppsummering 38

10 OPPSUMMERING 39

10.1 Generelt 39

10.2 Adkomst og utendørs gjesteparkering 39
10.3 Manøvreringsfelt 39
10.4 Semiautomatisk parkeringsanlegg 39
10.5 Sikkerhet 40
10.6 Byggteknisk konstruksjon og lydoverføring 40
10.7 Lydforhold 40

11 REFERANSER OG LITTERATUR 41

12 BILDER 42
12.1 Bilder uteområdet adkomst 42
12.2 Bilder BK1 og BK2 47
12.3 Bilder Hus L BK2 76

1 INNLEDNING

SINTEF har blitt kontaktet av Heggedal Terrasse Garasjesameie og bedt om å gjøre en fagkyndig vurdering av sameiets to semiautomatiske parkeringsanlegg, kalt BK1 og BK2.

Bakgrunnen for oppdraget er at sameiet har opplevd vedvarende driftsproblemer med parkeringsanleggene siden overtakelse i desember 2023 (BK1) og april 2024 (BK2). I tillegg til driftsproblemer og hyppige driftsstopp oppleves anleggene som lite funksjonelle, og de skaper svært sjenerende støy.

SINTEF har fått i oppdrag å avklare hvorvidt garasjeanleggene er bygget i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydnivå og sikkerhet. I tillegg har SINTEF blitt anmodet om å vurdere bredden på gjesteplassene utenfor anlegg BK2.

Denne rapporten oppsummerer SINTEFs vurderinger og er sortert etter følgende temaer på bakgrunn av ulike krav:

- Adkomst og utendørs parkeringsplasser
- Manøvreringsfelt innendørs parkeringsanlegg
- Semiautomatisk parkeringsanlegg
- Byggteknisk konstruksjon
- Lydforhold

I kapittel 5–8 er vurderingene gjort på bakgrunn av befaring. Vurderingene av lydforhold i kapittel 9 er gjort på bakgrunn av tidligere lydmålinger utført av Multiconsult og M. Sc Karl Henrik Ejdfors, tilsendt SINTEF.

Oppdragssted er Heggedal Terrasse i Asker kommune.
Oppdraget har bestått av befaring og etterfølgende vurdering av forholdene.

2 KONSTRUKSJON

2.1 Oversikt

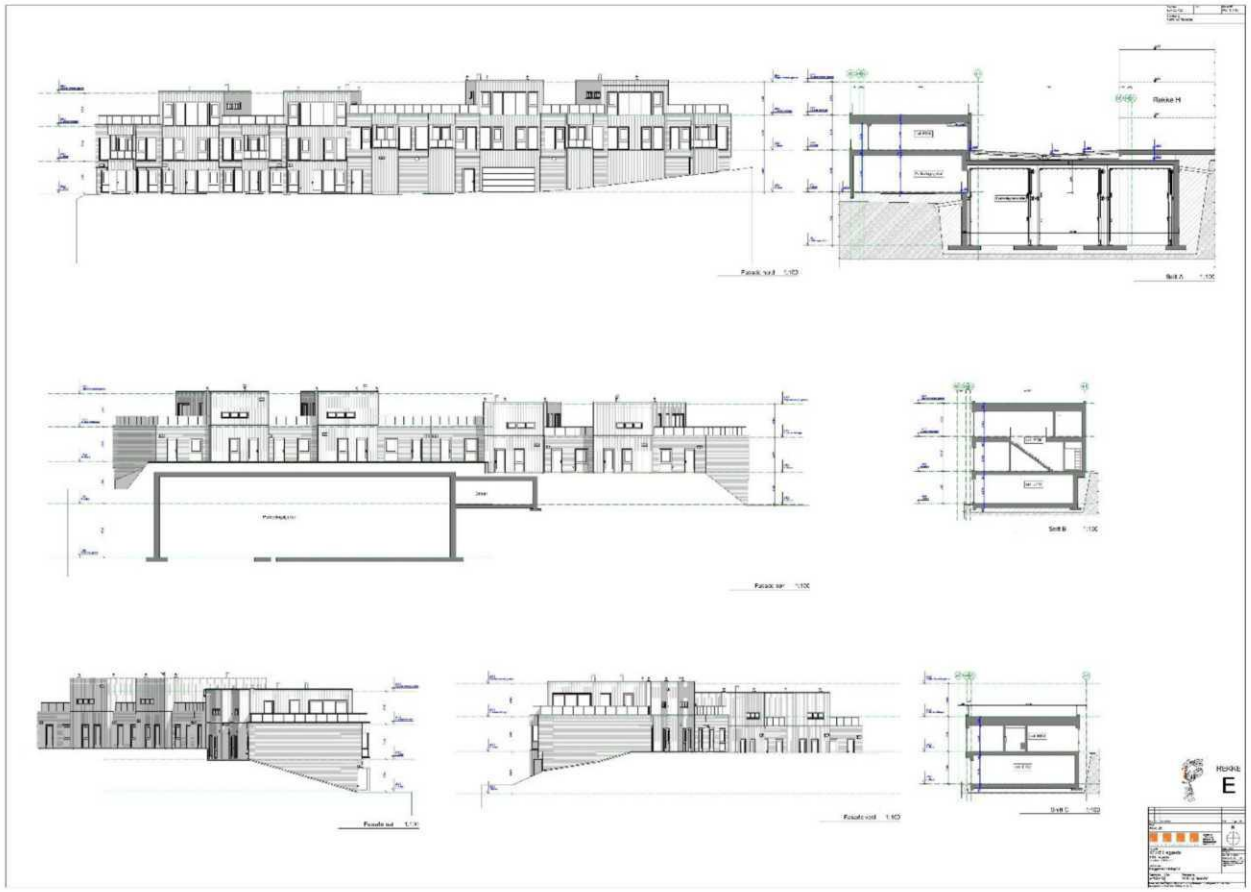
Navn: Heggedal Terrasse	
Adresse: Eiendommen har flere adresser: - Blåbærskogen 89, 1389 Heggedal - Blåbærskogen 7, 1389 Heggedal - Åmothellinga 8, 1389 Heggedal, m.fl.	**Gnr./bnr.** 79/87, næringsseksjon 158 i Asker kommune
Ferdigstilt/byggeår BK1 (hus E): Parkeringsanlegg åpnet desember 2023 BK2 (hus L): Parkeringsanlegg åpnet april 2024	**Antall bygg** Heggedal Terrasse består av flere lavblokker / terrasserte rekkehus i opptil tre etasjer med felles parkeringsanlegg i underetasje. Prosjektet har to adskilte parkeringskjellere med semiautomatisk parkeringsanlegg: BK1 under bebyggelsen i Åmothellinga (hus E) og BK2 under bebyggelsen i Blåbærskogen (Hus L).

Antall etasjer	Type bygg
3	Boligbygg, lavblokk/rekkehus
Parkeringsanlegg BK1 (hus E): 75 p-plasser BK2 (hus L): 84 p-plasser	**Oppbygning/konstruksjon** <u>Parkeringskjellere:</u> Parkeringskjellerne er bygget opp med betongvegger og betongsøyler. Det er plasstøpt betongdekke over parkeringskjellerne mot overliggende uteområder og mot overliggende leilighetsbygg som delvis ligger over parkeringskjellerne. Snittegninger viser at det er et relativt tykt isolasjonssjikt mellom betongdekket over parkeringskjeller og leilighetsbygg over. <u>Semiautomatisk parkeringsanlegg:</u> Semiautomatisk parkeringsanlegg går over tre plan i parkeringskjeller. Innkjøring og manøvreringsfelt er i det øverste planet, og to plan ligger under dette. Semiautomatisk parkeringsanlegg består av stålprofiler montert med bolteforbindelser for bæring. Bæringen er festet til gulv og søyler med ekspansjonsbolter, og med gummidemping mellom braketter og bolter. Parkeringsanlegget har tre rader med kjøreplattformer boltet til søylene. Hver rad har heisbare rammer med hydraulikksylindere og kjededrift, og hver rad har sitt eget hydraulikkaggregat. Kjøreplattformene kan forskyves sideveis for tilgang til plattformer i sjakten. Heiserammen har låsebolter som skyves på plass av en elektrisk aktuator. Det er også en horisontal bjelke i øvre nivå som forflytter rammer sideveis via en elmotor.

2.2 Oppbygning av bygningskonstruksjonen (tegninger fra Asker kommune)

Figur 1–4, lastet ned fra Asker kommune, viser prinsipper for oppbygging av bygningskonstruksjonen med semiautomatisk parkeringsanlegg. Figur 1 og 2 viser hus E med parkeringsanlegg BK1. Figur 3 og 4 viser hus L med parkeringsanlegg BK2.

Parkeringskjeller med overliggende dekke er bygget i plasstøpt betong. Se befaring 8.1 Observasjoner.



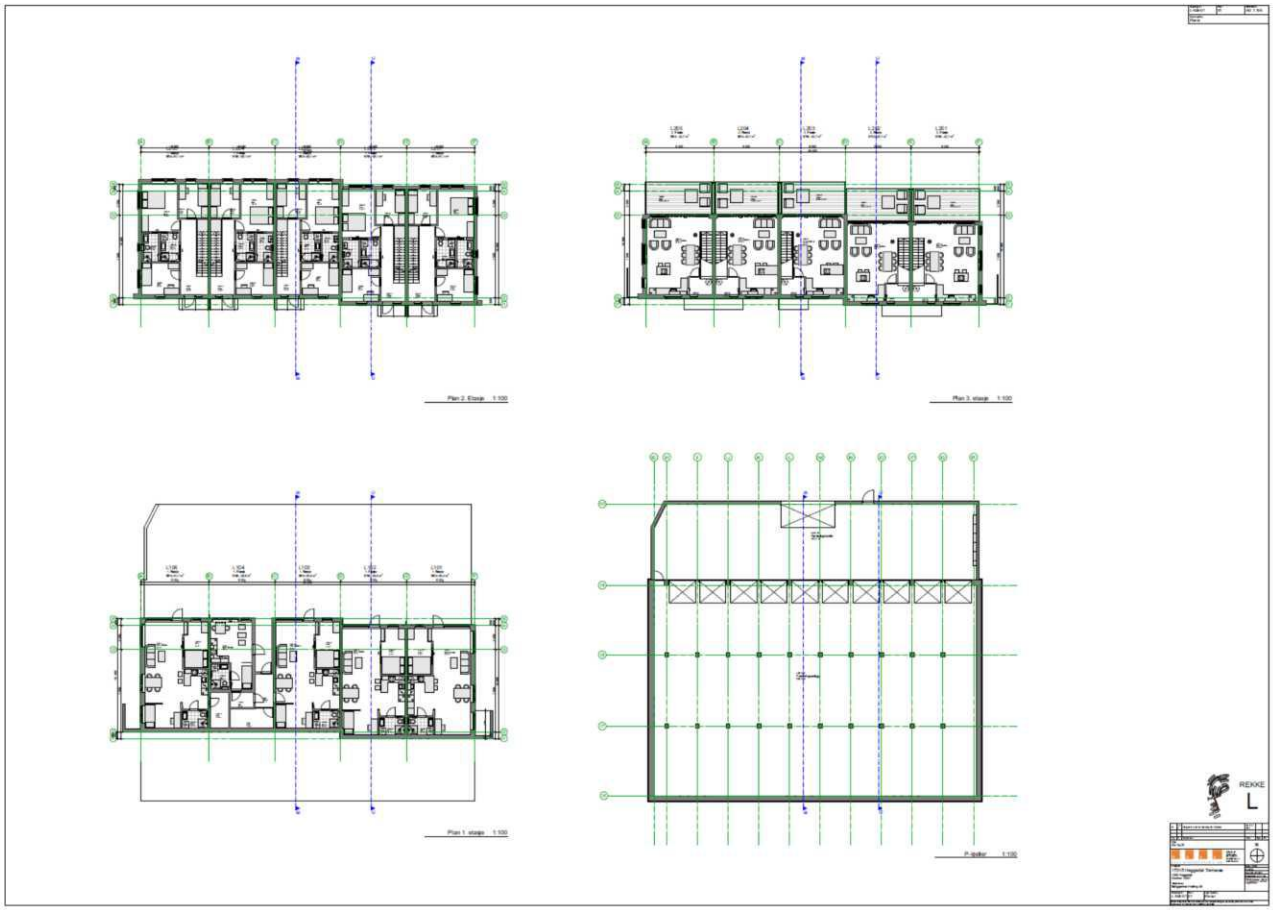
Figur 1: Hus E med parkeringsanlegg BK1, snitt og fasader (Tegning e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune



Figur 2: Hus E med parkeringsanlegg BK1, plan (Tegning e_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune



Figur 3: Hus L med parkeringsanlegg BK2, snitt og fasader (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune



Figur 4: Hus L med parkeringsanlegg BK2, plan (Tegning l_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

3 MOTTATT DOKUMENTASJON

3.1 Opplysninger gitt før befaring

3.1.1 Oversikt

Korrespondanse med beskrivelser og dokumentasjon

- [1] Beskrivelse fra styregruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie ved Sunniva Bålerud Slåtten, med vedlagte bruksanvisninger, bilder, dokumentasjon og videoer som viser anlegg i drift med lyd. E-post datert 25.11.2024
- [2] Grunnlagsdokument vedr. oppdrag for Heggedal Terrasse Garasjesameie. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, datert 12.12.2024
- [3] Vedlegg 1 til grunnlagsdokument med utfyllende spørsmål. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, e-post datert 16.12.2024
- [4] Vedlegg 2 til grunnlagsdokument vedr. køproblemer. Utarbeidet av styringsgruppe v/Håkenrud, e-post datert 16.12.2024
- [5] FDV-dokumentasjon, mottatt fra Sunniva Bålerud Slåtten. E-post datert 09.01.2025
- [6] Målerapporter om lydforhold, mottatt fra Linn Thorvaldsen. E-post datert 13.01.2025
    - Målerapport utført av M. Sc. Karl Henrik Ejdfors, datert 31.05.2024
    - Lydmålinger Heggedal Terrasse bilheis, Multiconsult rapport nr. 10261001-01-RIA-RAP-001, datert 24.09.2024
    - Målerapport utført av M. Sc. Karl Henrik Ejdfors, datert 10.01.2025
- [7] Vurdering av parkeringsanleggene BK1 og BK2, Lars Høyvik, datert 03.06.2024

Tegninger

- [8] BR20-60-E-01 Branntegning hus E, Multiconsult datert 29.05.24
  (BK1, Mottatt på e-post fra Håkenrud 07.01.2025)
- [9] BR20-60-L-01 Branntegning hus L, Multiconsult datert 29.05.24
  (BK2, Mottatt på e-post fra Håkenrud 07.01.2025)
- [10] «Som bygget»-tegninger, lastet ned fra Asker kommune:
    - Hus E med parkeringsanlegg BK1, snitt og fasader (Tegning e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
    - Hus E med parkeringsanlegg BK1, plan (Tegning e_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
    - Hus L med parkeringsanlegg BK2, snitt og fasader (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf). Lastet ned fra Asker kommune
    - Hus L med parkeringsanlegg BK2, plan (Tegning l_a29_01_planer_pdf). Lastet ned fra Asker kommune

3.1.2 Beskrivelse fra styregruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie

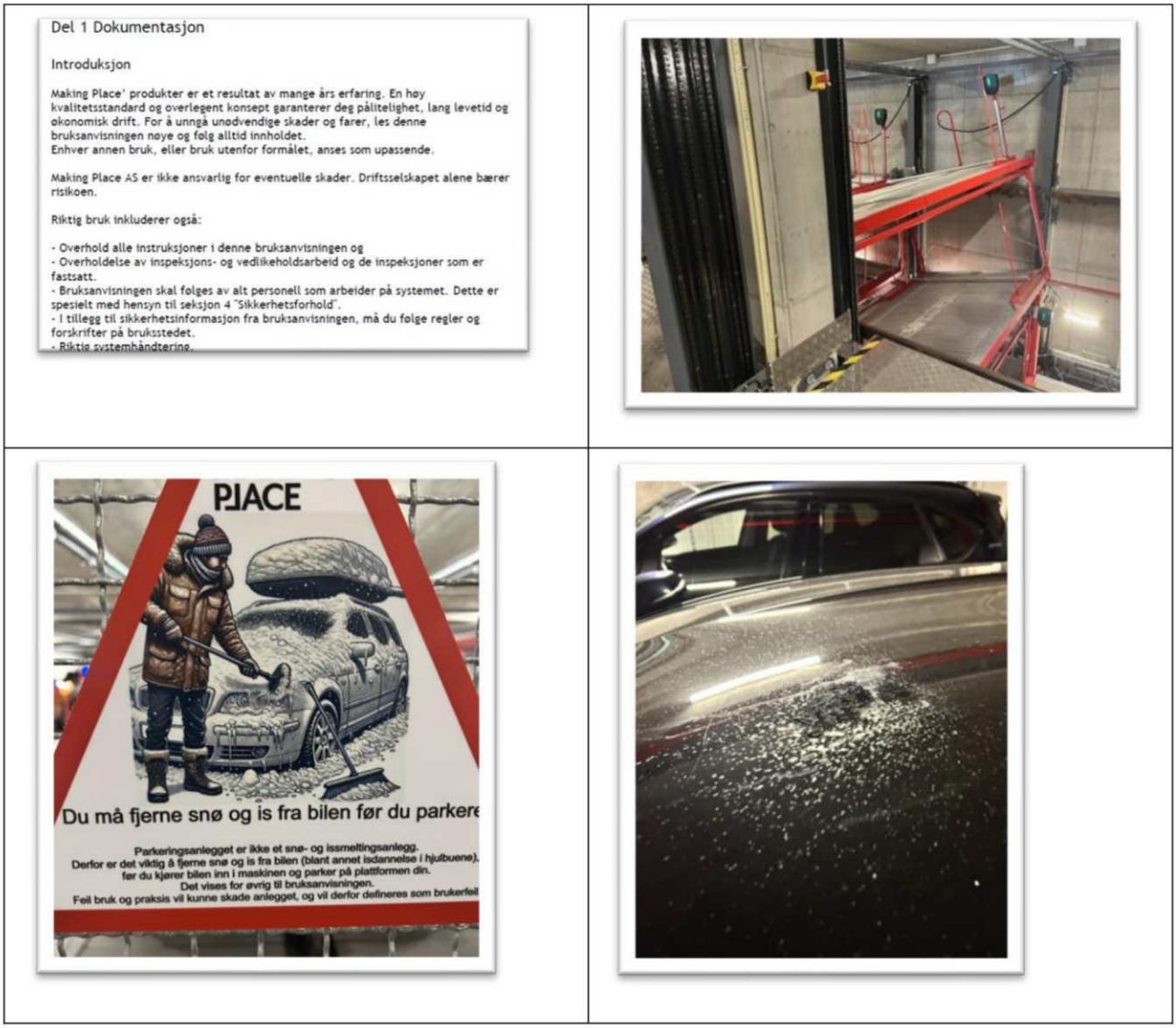
SINTEF har mottatt beskrivelser, bilder, dokumentasjon og videoer fra Heggedal Terrasse Garasjesameie, se referanse [1].

Videre har SINTEF mottatt utfyllende beskrivelser av utfordringer Heggedal Terrasse Garasjesameie opplever med parkeringsanleggene, se referanser [2]-[7].

Beskrivelse fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie via e-post fra Sunniva Bålerud Slåtten, datert 25.11.2024 [1]:

«Her kommer en liten oppsummering av det semiautomatiske anlegget vårt i Heggedal Terrasse.

Vi har to semiautomatiske garasjeanlegget i Heggedal Terrasse Boligsameie som ble levert i desember 2023 og april 2024. Anlegget ble levert av P-plan. P-plan gikk konkurs underveis i byggingen og Making Place tok over (samme menneskene som jobbet i P-plan). Våre to anlegg består av 81 og 90 plattformer over tre etasje og tre nivåer innover. Man kjører inn på øverste plan. Det er ett betjeningspanel pr. Anlegg. Vi har hyppige stop (alt fra minutter til dager), lang ventetid (30-60 min morgen og ettermiddagsrushet), det lekker vann ned på biler, som skaper lakkskader på biler lengre ned i anlegget(se bilde), det er dårlig manøvreringsplass, maks høyde er 1.90, 1/3 av plassene kan ikke montere ladere, til tross for at det ble informert om dette skulle være mulig og krav fra kommunen, selve anleggene ble overlevert 6 og 10 måneder etter de første flyttet inn(vi ble aldri informert om forsinkelsen), anleggene lager støy over grenseverdiene(se vedlagte filmer) og Asker kommunen har pålagt utbygger å gi midlertidig bosted til alle beboere som er plaget av støy frem til støymålingene er innenfor kravet. Kravet kom 3. juli og ingen har blitt tilbudt et midlertidig bosted. Vi har et gjentagende problem med at plattformer «velter».
Utbygger er Beliggenhet Holding, entreprenør er ØMF, service blir utført av Making Place.»



Figur 5: Utdrag av bilder og dokumentasjon mottatt fra Heggedal Terrasse Garasjesameie, i tillegg til videoer som viser anlegg i drift med lyd, via e-post datert 25.11.2024 [1].

3.2 Opplysninger gitt etter befaring

Dagen etter hovedbefaringen mottok SINTEF en e-post fra sameiet om at det samme dag som befaringen ble gjort, 14. januar 2025 om ettermiddagen, hadde vært en ny driftsstopp i anlegget i BK1 der det ble nødvendig å tilkalle servicetekniker for å få anlegget i drift igjen.

4 BEFARING

4.1 Hovedbefaring

Tid: Tirsdag 14. januar 2025 tirsdag 25. februar 2025
Sted: Blåbærskogen 7, 1389 Heggedal

Til stede var:
Gunnar Håkenrud og tre andre representanter fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie
Sigurd Eide, Henning Kleiv Karlsen og Anders Kirkhus fra SINTEF

Om befaringen:

SINTEF møtte representanter fra styringsgruppa i Heggedal Terrasse Garasjesameie og gikk på befaring i de to parkeringsanleggene BK1 (underetasje i hus E) og BK2 (underetasje i hus L). Også uteområdet med adkomst og de utendørs gjesteparkeringsplassene utenfor BK2 ble observert og vurdert.

Under befaringen var det vinterforhold, ca. 0 grader, oppholdsvær og snødekke.

Servicepersonale har tilgang til semiautomatisk parkeringsanlegg via en låst gitterport og leider som leder ned til anlegget under gulvnivå. SINTEF og representanter fra garasjesameiet gikk ned under gulvnivå i begge parkeringsanleggene. Representanter fra garasjesameiet var kurset og kompetente til å stenge av anlegget slik at det ble mulig å gjøre inspeksjon i sperret område.

4.2 Ekstra befaring

En ekstra befaring av anleggene ble utført 25. februar 2025 av Henning Kleiv Karlsen i forbindelse med innfestningen av det semiautomatiske parkeringsanlegget i øvre nivå. Denne befaringen refereres det til i kapittel 7.

5 ADKOMST OG UTENDØRS GJESTEPARKERING

5.1 Observasjoner

Uteområdet og adkomsten til begge parkeringsanleggene, BK1 og BK2, ble inspisert under befaringen. Det ble gjort en visuell observasjon av uteområdene, inkludert de utendørs gjesteparkeringsplassene utenfor BK2.

Under befaringen var det vinterforhold, ca. 0 grader, oppholdsvær og snødekke. Se Foto 4 til Foto 8 .

5.1.1 Observasjoner BK1 (adkomst)

Adkomsten til parkeringsanlegg BK1, hus E, er via veien Tyttebærtråkket. Tyttebærtråkket har gangvei på høyre side når man kjører mot garasjen. Veien har kun plass til ett kjørefelt. Veien svinger etter ca. 30 m, 90 grader inn til høyre. Portens bredde ble målt til 4902 mm og høyde 2190 mm.

Se Foto 7 og Foto 8. Stigning ble målt til 5,6 grader med elektronisk vater, se Foto 10.

Parkeringsanlegg BK1 har en persondør på venstre side (sett utenfra), her ble terskelhøyden målt til 18 cm. Se Figur 8.

5.1.2 Observasjoner BK2 (adkomst og utendørs parkering)

Adkomsten til parkeringsanlegg BK2, hus L, er via innkjøringsveien Åmothellinga.

Innkjøring er via utendørs parkering. Se Foto 5 og Foto 6. Garasjeporten er plassert omtrent midt på manøvreringsfelt. Portens bredde ble målt til 4,90 m og høyden ble målt til 2,08 m.

Foran innkjøringen til BK2 er det en utendørs parkeringsplass for gjester. SINTEF har blitt anmodet om å vurdere bredden på disse gjesteplassene, slik det ble formulert av Styringsgruppa v/Gunnar Håkenrud:

«Vi ber samtidig om en vurdering av bredden på gjesteplassene rett utenfor anlegg BK2. Den smaleste plassen (plass 9) er ved måling 190 cm. SINTEF anbefaler minimum 260 cm. Det er også 300 cm ved sidehinder på én side og 330 cm ved hinder på to sider. Det kan tyde på at plass 1, 6 og 9 er for smale ettersom alle disse har sidehinder? Mulig de andre plassene også er for smale; plass 8 er f.eks. 250 cm.»

På grunn av snødekke var det vanskelig å få målt utendørs parkeringsplasser nøyaktig. SINTEF fikk likevel tatt noen omtrentlige mål. Alle parkeringsplassene ser ut til å være 2,5 m brede, også endeplassene. Parkeringsplassen til venstre for garasjeporten har kun 2,0 m bredde når døra er åpen.

Granittblokker på hjørnet ved innkjøringen til parkeringsplass har spor etter å ha blitt påkjørt mange ganger.

5.2 Krav/underlag

Adkomstveier til parkeringsanlegg og utendørs parkeringsplasser skal oppfylle krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Aktuelle paragrafer i TEK17 er:

§ 8-1: *Opparbeidet uteareal skal utformes slik at det er tilstrekkelig egnet til sin funksjon.» Ifølge veiledningen til paragrafen inngår parkeringsareal i opparbeidet uteareal.*

§ 8-8 (4): *Der det er stilt krav om parkering i eller i medhold av plan- og bygningsloven skal parkeringsplass klargjøres med føringsvei og plass for elektrisk infrastruktur for ladeanlegg til elbil.*

§12-13 (3): *I bygninger med krav om tilgjengelig boenhet gjelder følgende: Terskler skal være trinnfrie.*

Noen av kravene i TEK17 er funksjonskrav. Byggforskserien konkretiserer kravene i TEK17 og gir anbefalinger som oppfyller forskriftskravene. Anvisningen i Byggforskserien Planlegging 312.130, beskriver SINTEFs anbefalinger for funksjonelle parkeringsplasser. Anbefalingene gjelder uavhengig av om plassene er utendørs eller innendørs. Det er 2015-utgaven av denne anvisningen som legges til grunn for SINTEFs vurdering av Heggedal Terrasse. Det har kommet en nyere utgave av anvisningen i oktober 2023, men det er etter at viktig prosjektering i dette prosjektet er gjennomført.

Statens vegvesen sin Vegnormal N100 stiller krav til utforming av veier og gater. Kravene gjelder for alle offentlige veier og gater. Vegnormalen er utarbeidet med hjemmel i Samferdselsdepartementets forskrifter etter vegloven § 13.

5.3 Vurdering av adkomst

5.3.1 Vurdering av adkomst BK1

Stigning på adkomstvei er ca. 10 % / 5,7 grader = 1:10. Maks akseptabel stigning er 1:8, dvs. denne er innenfor anbefaling.

Adkomstveien til parkeringsanlegg BK1 har kun ett kjørefelt, men trafikk begge veier. Veier med ett kjørefelt for begge kjøreretninger er i henhold til Vegvesenets vegnormal N100 i utgangspunktet akseptabelt for grender og områder med spredt bebyggelse og en årsdøgntrafikk på mindre enn 300. Avkjørsler o.l. kan da benyttes til å passere møtende trafikk.

I dette tilfellet vil årsdøgntrafikken overstige 300. Det er heller ingen avkjørsler o.l. som kan benyttes ved møtende trafikk, og veien vil deler av dagen være blokkert av biler som står i kø for å komme inn i parkeringsanlegget.

SINTEFs syn er at veien er underdimensjonert og ikke funksjonell, og at utformingen av veien bryter med Vegvesenets vegnormal N100.

Persondør inn til parkeringsanlegget har 18 cm høy terskel målt fra utsiden, se Foto 2. Høyden strider mot kravet til trinnfri terskel i TEK17 § 12-13 og § 1-3. Kravet er at toppen av denne terskelen skal være maks 25 mm høyere enn innvendig gulv og utvendig dekke.

5.3.2 Vurdering av adkomst BK2

Adkomstveien til parkeringsanlegg BK2 er tilnærmet horisontal og bredden mellom de utendørs parkeringsplassene gjør at det er mulig for to biler å passere hverandre. Men når det er kø inn i anlegget, vil ventende biler sperre for de utendørs parkeringsplassene. Det skal heller ikke så mange ventende biler til før innkjøringen er full og øvrige veier blir blokkert.

Når det gjelder persondør inn til parkeringsanlegget, oppfyller den kravet om maks 25 mm terskelhøyde. Men det skal lite til før døra sperres av snø, is eller grus. Dette burde vært bedre ivaretatt. Rømningssikkerhet skal (vanligvis) opprettholdes uten å være avhengig av organisatoriske tiltak (snøfjerning).

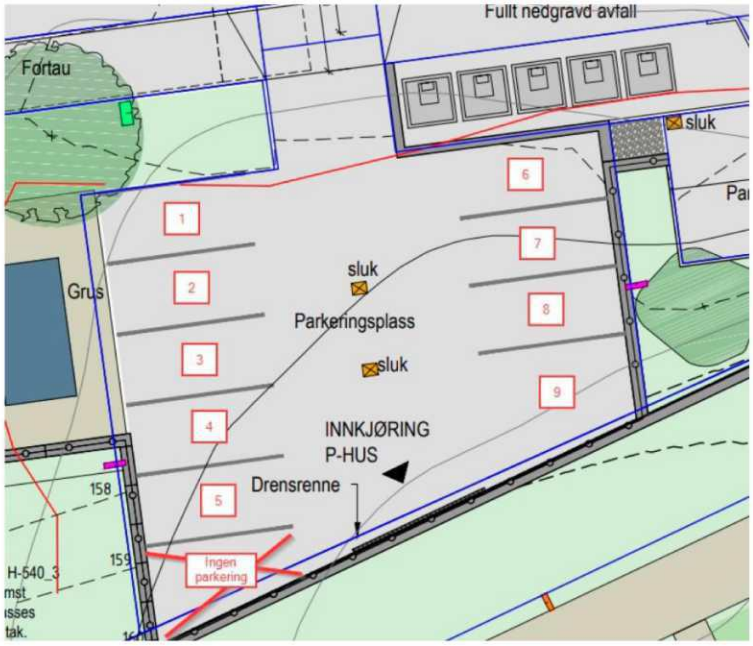
Porten inn i anlegg BK2 har rikelig bredde.

5.4 Vurdering av utendørs parkeringsplasser (BK2)

Siden det ikke var mulig å måle opp alle parkeringsplasser under befaringen på grunn av snø, har SINTEF her satt opp en tabell med anbefalte mål for uteparkering i henhold til Byggforskseriens anvisning Planlegging 312.130 *Parkeringsplasser og garasjeanlegg* (mars 2015).

Merk at anvisningen skiller mellom faste og tilfeldige brukere. Faste brukere er gjerne godt kjent i anlegget. Utformingen kan derfor være noe knappere enn ved anlegg for tilfeldige brukere. Ved gjesteplasser som det er snakk om her, så er det naturlig at det er snakk om tilfeldige brukere. De normale anbefalingene legges da til grunn.

Anvisningen (pkt. 132), anbefaler at anlegg for besøks- og kundeparkering bør være romslige og tydelige når det gjelder adkomst, ramper, parkeringsareal, gangadkomst og gangforbindelser.



Figur 6: Tegning av utendørs parkeringsplasser utenfor BK2, Asker kommune

Tabell 1 Anbefalte mål for parkering iht. Planlegging 312.130 (2015)

Plass nr.	Anbefalt bredde m	Anbefalt Lengde m	Merknad
1	3-4	5	Endeparkering
2	2,5	5	
3	2,5	5	
4	2,5	5	
5	3-4	5	Endeparkering
6	3-4	5	Endeparkering
7	2,5	5	
8	2,5	5	
9	3-4	5	Endeparkering

Manøvreringsfelt mellom parkeringsrekker bør ha 6,3 m bredde.

SINTEF har følgende vurdering av de utendørs parkeringsplassene etter befaringen:

- Alle plasser foran innkjøringen til BK2 ser ut til å være 2,5 m brede, også endeplassene. De fire endeplassene er altså langt smalere enn SINTEFs anbefalinger for gjesteplasser i Planlegging 312.130 (2015).
- Manøvreringsfeltet mellom parkeringsrekkene ser ut til å være for smal.
- Granittblokk på hjørnet er påkjørt mange ganger, noe som er et tegn på at manøvreringsfeltet ikke er stort nok og at endeplassene er for smale.
- De innerste parkeringsplassene er avhengig av å kunne åpne porten for å få manøvreringslomme. Det er ikke mulig for gjester.
- Parkeringsplassen utenfor garasjeporten har kun 2,0 m bredde når døra er åpen, det vil si at plassen er for trang.
- Parkeringsplassen på motsatt side har blitt spist av en pakkeboks. Altså har det blitt én parkeringsplass mindre her, og parkert bil vil delvis blokkere døra.
- De to parkeringsplassene oppe i veien ved siden av parkeringsanlegget, er i realiteten kun én plass, da tilstøtende vei er vesentlig smalere enn hva som er nødvendig for å kjøre inn og ut av plasser med minimumsmål. Hellingen på parkeringsplassene er i tillegg så skrå at biler kan skli sidelengs.

Etter SINTEFs vurdering er de utendørs parkeringsplassene ikke romslige nok eller har tilstrekkelig parkeringsareal til at de oppfyller SINTEFs anbefalinger til besøks- og kundeparkering.

6 MANØVRERINGSFELT INNENDØRS PARKERINGSANLEGG

6.1 Observasjoner

6.1.1 Innledning

Det ble foretatt befaring og oppmåling av manøvreringsfeltet foran det semiautomatiske parkeringsanlegget i både BK1 og BK2. Manøvreringsfeltet er området i parkeringsanlegget som er nødvendig for å kunne manøvrere kjøretøy inn og ut av parkeringsplassene.

6.1.2 Observasjoner BK1 manøvreringsfelt

Bredden på manøvreringsfeltet ble målt til 7,65 m på venstre side av garasjeport når man kjører inn. Innkjøringen til det semiautomatiske parkeringsanlegget ble målt til 2,54 m bredde og 2,11 m høyde. På venstre side i innkjøringen er det en lomme målt til 0,72 m ved gitterporten inn til det semiautomatiske parkeringsanlegget. Endeveggen skrår, slik at denne lommen blir bredere jo lenger ut fra gitterporten man kommer. Se Figur 8.

På høyre side er det en lomme målt til 1,31 m. Også her skrår endeveggen slik at denne lommen blir bredere jo lenger ut fra gitterporten man kommer. Bredden på manøvreringsfelt ble her målt til 8,078 og 7,8 m. Ved endeveggen er det montert teknisk utstyr. I tillegg er det en sykkelparkering ved endeveggen som fyller opp lommen her.

6.1.3 Observasjoner BK2 manøvreringsfelt

Bredden på manøvreringsfeltet mellom yttervegg og innkjøring i semiautomatisk parkeringsanlegg ble målt til 6,90 og 6,91 m. På venstre side når man kjører inn i parkeringsanlegget, ble det målt en 0,4 m «lomme» fra åpning inn i parkeringsanlegg og vegg (akse IR vist på Figur 9, se også Foto 59). På høyre side når man kjører inn, ble det det målt 1,34 m «lomme» fra åpning inn i parkeringsanlegg og vegg (akse IH på Figur 9).

På venstre side er det plassert postbokser som gjør at lomme på 0,4 m ikke kan benyttes til å manøvrere biler inn på plass på enden. Tilsvarende for lommen på høyre side, der det er plassert teknisk utstyr (ulike el-styreskap) på vegg, med en gulfarget markør på gulvet som hindrer denne lommen fra å benyttes til å manøvrere biler inn på plass på enden. Se Foto 60.

På venstre side ble innkjøringen til det semiautomatiske parkeringsanlegget målt til bredde 2,5 m.

Under befaringen ble det foretatt en parkering med inn- og utkjøring i parkeringen på endeplassen (mot akse IR i Figur 9). Dette ble gjort med en mindre bil. Det ble tydelig at mangelen på snulommer på enden av manøvreringsfeltet gjorde det nødvendig med flere manøvere med rygging inn og ut for å få bilen ut og uten å kollidere med endevegg.

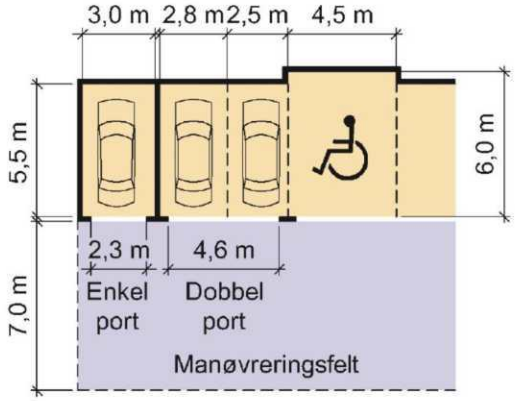
6.2 Krav/underlag

For å vurdere manøvreringsfeltene innendørs i parkeringsanlegget, legger vi til grunn Byggforskseriens anvisning 312.130 *Parkeringsplasser og garasjeanlegg* (2015), altså samme anvisning som for vurderingen av parkeringsplassene utendørs. Det har i de senere år vært mange rettsaker der parkeringsanvisningen legges til grunn for vurdering av funksjonalitet av parkeringsanlegg. Parkeringsplasser bør etter SINTEFs anbefalinger i 312.130 (2015) ivareta følgende, se også Figur 7:

- Bredde 2,5 m hvis ingen hindringer for åpning av dører
- Bredde 2,8 m hvis søyle, vegg eller andre hindringer på én side

- Bredde 3,0 m hvis søyle, vegg eller andre hindringer på begge sider
- Lengde 5,0 m for ordinære parkeringsplasser
- Bredde 4,5 m for handicapplasser (HC)
- Lengde 6,0 m for handicapplasser (HC)
- Manøvreringsfelt 6,3 m dersom det er parkeringsplasser på begge sider
- Manøvreringsfelt 7,0 m dersom det er parkeringsplasser på én side og hindring/vegg på den andre siden

I dette tilfellet er manøvreringsfeltet begrenset av yttervegg på én side, og nettingporter mot det semiautomatiske parkeringsanlegget på den andre siden. Vi anbefaler derfor at manøvreringsfelt minimum 7,0 meter legges til grunn for vurderingen her.

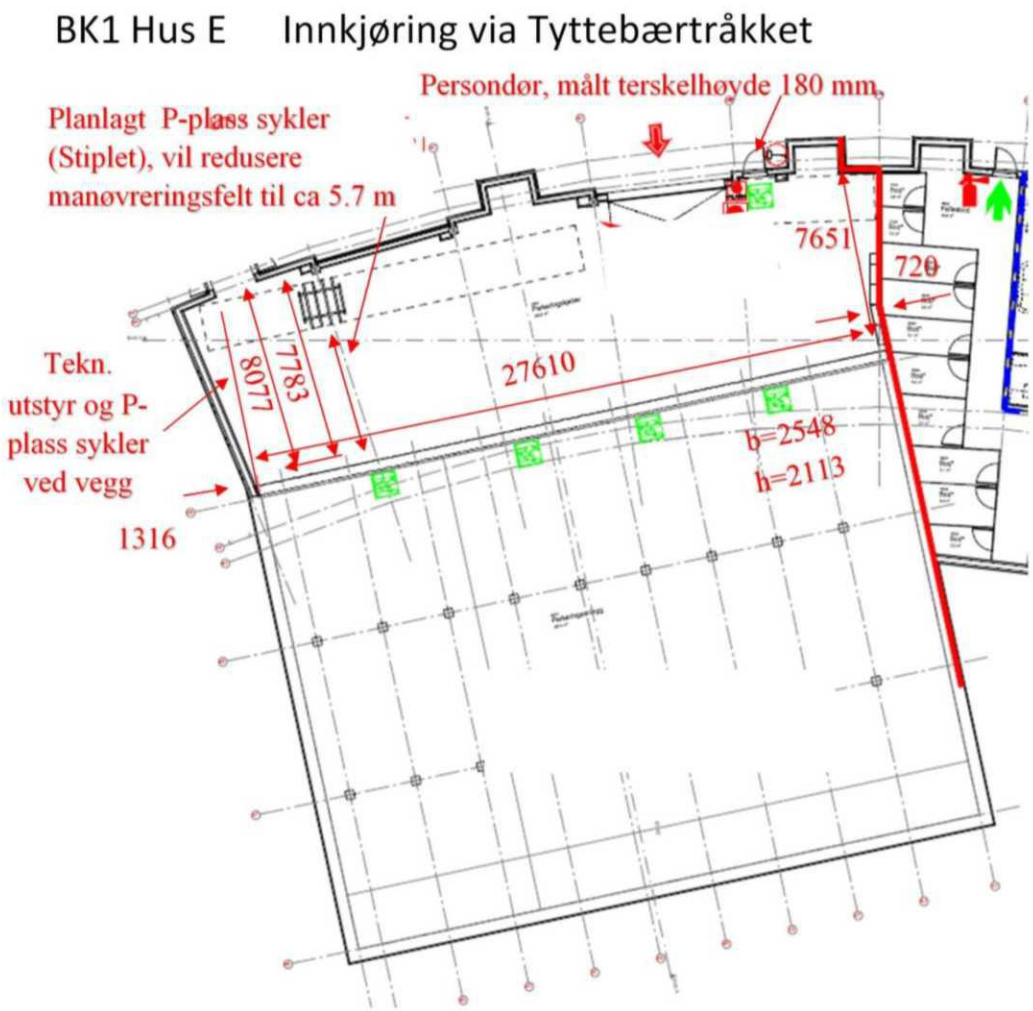


Figur 7: Fra anvisning 312.130 (2015). Anvisningen angir anbefalte lengder og bredder på parkeringsplasser og manøvreringsfelt som vist på figuren. I tilfeller der manøvreringsfelt støter mot vegg eller hindring på én side, er anbefalt lengde 7,0 m.

6.3 Vurdering av manøvreringsfelt

6.3.1 Vurdering BK1 manøvreringsfelt

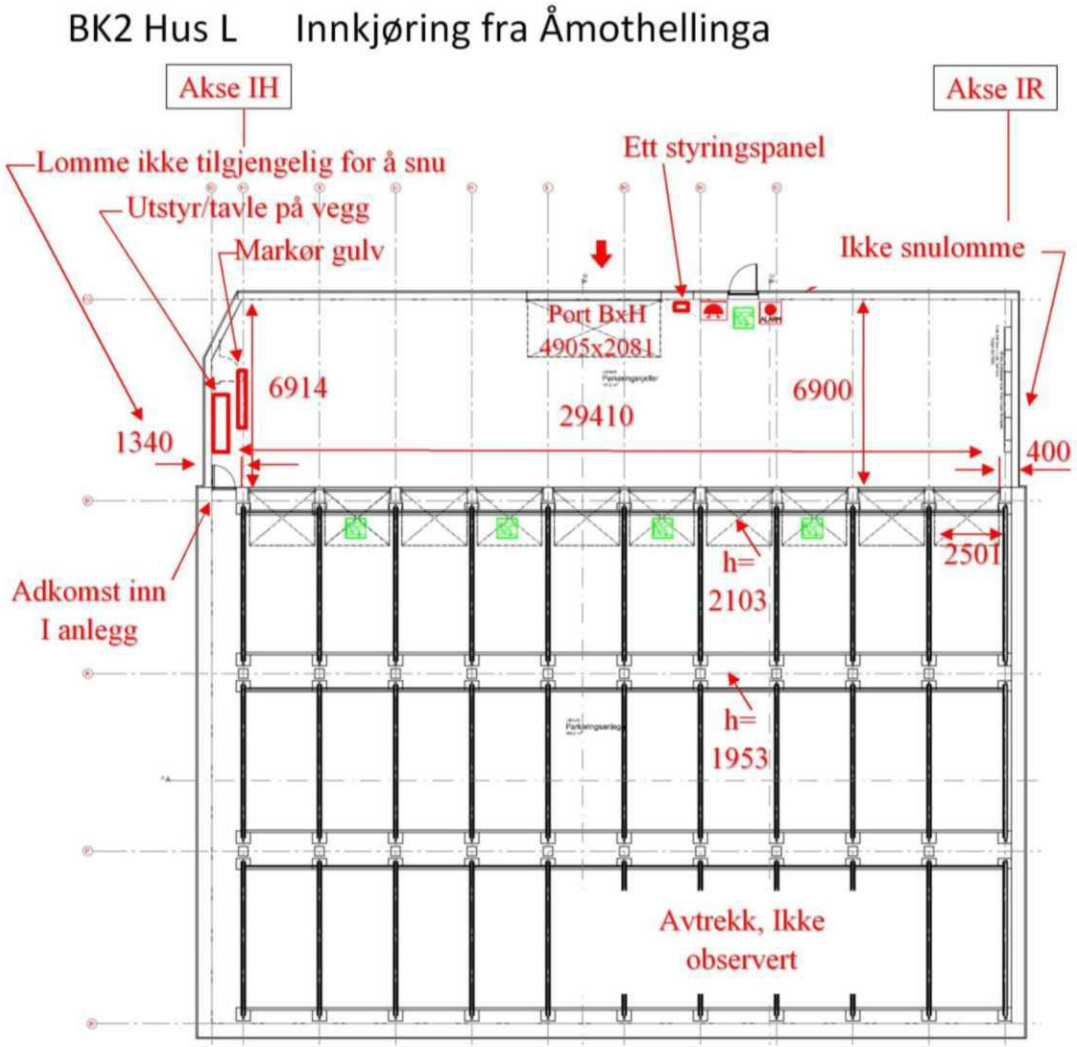
Oppmålingen av manøvreringsfeltet i parkeringsanlegget (se figur 8 under) viser at bredden på manøvreringsfeltet varierer, men at den er 7,65 m på det smaleste. Dette er bredere enn anbefalingen i anvisning 312.130 (2015) på minst 7,0 m bredt manøvreringsfelt. Men den planlagte sykkelparkeringen vil ødelegge dette, se Figur 8. Planlagt sykkelparkering vil gi tilgjengelig manøvreringsbredde på 5,7 m, dette er under anbefalt grense. Manøvreringsfeltet vil dermed ikke følge SINTEFs anbefalinger i 312.130, og etter SINTEFs vurdering bryter dette også med kravet til funksjonalitet i TEK17, §12-1 (1) «Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon».



Figur 8: BK1 (Hus E), oppmåling 14.01.24

6.3.2 Vurdering BK2 manøvreringsfelt

Oppmålingen av manøvreringsfeltet i parkeringsanlegget (se figur 9 under) viser at bredden på manøvreringsfeltet er 6,90 m og 6,914 m. Dette er smalere enn SINTEFs anbefaling om minst 7,0 m bredt manøvreringsfelt i anvisning 312.130 (2015).

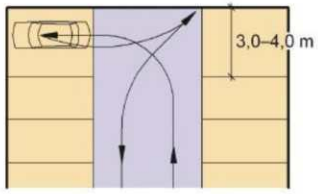
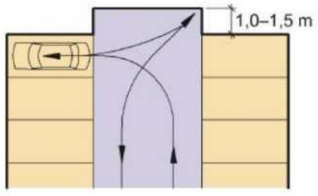
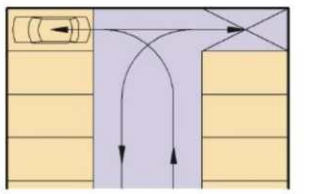


Figur 9: BK2 (Hus L), oppmåling 14.01.24

For de innerste plassene mot veggen på både venstre og høyre side, er det trangt å manøvrere inn på rampen i det semiautomatiske parkeringsanlegget. Anvisning 312.130 (2015) angir at man må etablere ekstra plass i slike tilfeller. Ved ende anbefales det å enten 1) gjøre parkeringsplassen bredere, 3–4 m, eller 2) etablere en snulomme på 1,0 –1,5 m. Ingen av disse løsningene er fulgt her.

De målte lommene (avstandene mellom åpning inn i parkeringsanlegg på hver side) er smalere enn oppgitt i anbefaling. Lommene benyttes til hhv. postbokser og teknisk utstyr, og kan derfor ikke benyttes til snulommer for manøvrering. Se Foto 59. Mangelen på snulommer gjør det vanskelig å manøvrere biler ut av endeplassene i parkeringsanlegget. Dette er ikke i henhold til anbefalinger i anvisning 312.130 (2015).

Anvisningen beskriver i punkt 54 spesielt manøvreringsfelt for de innerste plassene. Anvisningen sier at der rekken av parkeringsplasser går helt til enden av garasjen eller parkeringsområdet, må man beregne ekstra plass for manøvrering og for å unngå skader, se Figur 7 og Figur 10.

 a	1: Parkeringsplasser innerst gjøres bredere, dvs. fra 2,5 m til 3,0 – 4,0 m. Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er ikke aktuell her da semiautomatisk parkeringsanlegg har en låst bredde på 2,5 m.
 b	2: Det etableres en snulomme på 1,0 – 1,5 m innerst i manøvreringsfeltet. Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er relevant i dette tilfellet.
 c	3: Parkeringsplassen vis-a vis er ubenyttet til parkering og benyttes som en del av manøvreringsfelt. Kommentar fra SINTEF: Denne løsningen er ikke aktuell her da manøvreringsfeltet støter mot yttervegg og har ikke parkeringsplasser vis-a vis.

Figur 10: Fra anvisning 312.130 (2015). Alternative løsninger for å gi tilstrekkelig manøvreringsfelt for parkeringsplasser på enden.

6.3.3 Vurdering av sikkerhet og brukbarhet i BK1 og BK2

I både parkeringsanlegg BK1 og BK2 er det manglende frastillingsplass, det vil si at det ikke er tilrettelagt for sikker frastilling av barn, husdyr, bevegelseshemmede personer eller bager i manøvreringsfeltet.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på kravene i TEK17:

> §12-1 (1) *Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon*.
>
> § 12-5: *Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall*.

Etter SINTEFs syn er kravene til brukbarhet og sikkerhet i TEK17 heller ikke ivaretatt når det kun er sjåføren som kan bli med inn i «parkeringsmaskinen» og det ikke er tilrettelagt for sikker plassering av passasjerer og gods.

I parkeringsanlegg BK2 kan sol-blending på ettermiddagen ved innkjøring føre til at sjåfører ikke ser noen ting når han/hun kjører inn i anlegget.

Elanlegget på endeveggen av manøvreringsfeltet er i BK2 uskjermet. Blant annet er det en jordingsskinne i barnehånd-høyde, noe som kan utgjøre en risiko. Dette er av SINTEF vurdert som et regelbrudd.

Portåpningen inn i anlegget er 2,45–2,50 m bred. Det er tilstrekkelig bredde, men krever at bilen står vinkelrett på porten når man kjører ut og inn, noe som kan være krevende fordi det ikke er manøvreringslommer i endene av manøvreringsfeltene.

7 SEMIAUTOMATISK PARKERINGSANLEGG

7.1 Observasjoner

7.1.1 Observasjoner BK1 og BK2 semiautomatisk parkeringsanlegg

Begge de semiautomatiske parkeringsanleggene har lik utforming og konstruksjon, og observasjonene er derfor samlet under ett kapittel. Forskjellene mellom BK1 og BK2 er antall parkeringsplasser. Hastigheten på begge anleggene er justert ned, ble det opplyst om fra en beboer ved befaring. Anlegget i BK1 virket å gå noe saktere enn anlegget i BK2 under befaring.

SmartParking 3 ET BK1		**SmartParking 3 ET BK2**	
Serienummer	2302	Serienummer	2303
Produksjonsår	2023	Produksjonsår	2024
Lastekapasitet	2,8 t per p-plass	Lastekapasitet	2,8 t per p-plass
Antall p-plasser	75 stk.	Antall p-plasser	85 stk.

Anleggene er sperret av med gitterporter som åpnes via styrepanelet, og med alarmsignal ved åpning av port for varsling, se foto 11 og 12.

Se kapittel 2 for en beskrivelse av anleggets konstruksjon. Mellom bæringen og konstruksjonen i bygget er det montert demping i form av gummi mellom braketter og bolteforbindelser. Se foto 13 til 19. Det ble observert klaring på enkelt punkter i begge anleggene ved øvre nivå under befaringen 25.02.2025. Det ble målt opp til 1 mm glippe på 4 braketter. Glippen skyldes trolig deformasjon i gummien mellom bolteforbidelsen. Se foto 20 og 21.

Anlegget har 3 parkeringsrader innover som skilles mellom søylene i sjakten. Mellom radene er det montert en kjøreplattform som er boltet direkte i søylene. Her er det ikke observert noen demping mellom søyle og braketter. Se foto 22, 23 og 24.

Rad 1 til 9 (BK1, hus E) og rad 1 til 10 (BK2, Hus L) består av heisbare rammer med rød overflatebehandling som beveges opp og ned mellom den bærende rammen til anlegget i grått. Se foto 25, 26, 27 og 28. Hver ramme løftes via to hydraulikksylindere og kjededrift i 4 løftepunkter. Hver rad har et hydraulikkaggregat som forsyner hydraulikksylinderen til heisene, disse er navngitt A, B og C.

Hydraulikksylinderen har påmontert reduksjonsventiler for hastighet og en ikke-kompensert motvekts ventil på begge sider. Denne ventilen skal sikre et jevnt og stabilt løft for plattformen og funger også som en sikring ved svikt i hydraulikkforsyningen.

På hjørnet av heiserammen ble det observert at det er blitt fjernet noe materiale. Dette tyder på at det er problemer med passering som har skapt kontakt mellom rammene. Se foto 29 og 30.

Det ble ikke observert noen anretning for oppsamling av hydraulikkolje ved aggregat eller føring av slanger/rør og sylinder. Forurensinger fra anlegget vil derfor renne ned i grunnen under bygget ved lekkasjer. Se foto 31.

På de røde rammene er det kjøreplattformer som biler parkeres på, røde rammer med aluminiumplater og drenering. Disse plattformene har et spor på undersiden som gjør at de kan forskyves sideveis inn på en nærliggende ramme for å få tilgang til plattformer nedover i sjakten. Se Foto 32.

Dreneringen av vann og smuss fra biler på plattformen ledes fra kjøreplattformen i aluminium, og ned i rammen under. I forkant av rammen på undersiden er det en aluminiums renne som skal fange opp vann fra dreneringshull i rammen. Dette ledes så ned på neste plattform via en slange, før dette renner ut i bunn av sjakten. Det ble observert relativt små hull for drenering i den røde rammen som på sikt vil kunne tettes fra smuss og vann fra biler. Det ble observert tette hull i dreneringen, og dette fører til vann trolig drypper ned på biler og plattformer under. Se foto 33 til 36.

Heiserammen har låsebolter som skal skyves ut sideveis for å sette fra seg plattformer i bæringen til anlegget. Dette for å kunne flytte rundt på de enkelte plattformene og for sikring ved påkjøring av biler. Låsebolter skyves på plass av en elektrisk aktuator på 300 N, og det er en vippebryter som skal gi signal om bolten er i posisjon. Se foto 37.

Da en aktuator skal skyve to låsebolter med diameter på ca. 40 mm på plass, tilsier dette rett i overkant av 15 kg kraft per låsebolt. Dette kan framstå underdimensjonert, da låseboltene skal hindre en ramme fra å falle ned. Man er avhengig av at disse boltene kan bevege seg fritt til enhver tid, det er ingen kapsling som hindrer smuss og støv fra anlegget i å falle ned på låsebolter, noe som på sikt vil kunne hindre bolter fra å bevege seg fritt. Se foto 38 og 39.

Posisjonen for heiserammen kontrolleres via en avstandsmåler som registrere høyden på plattformen i det ene hjørnet. Avstandsmåleren skal kun gi signal om avstanden heisen skal bevege seg for å komme til riktig posisjon for henstilling eller parkering av biler. Se foto 40.

På nedre plattform i hvert segment med heiser er det montert en «inclinometer» (vibrasjonsmåler/ temperaturføler). Denne fanger opp vibrasjoner ved bevegelser (x,z,y retninger) og varsler om vibrasjoner for maskinen, og er ment som et prediktivt system for vedlikehold og kontroll av funksjoner. Se foto 41.

I øvre nivå av anlegget ved innkjøringen er det montert en horisontal bjelke i bæringen, denne forflytter rammer sideveis via en elmotor på øvre plattform. Se foto 42. Her ble det observert varierende klaring mellom enkelt plattformer og skinne/horisontal bjelke. Minste klaring ble målt til 1 mm mellom ramme og skinne. Se foto 43, 44. Her vil det kunne oppstå sperringer ved forflytning sideveis av en plattform, som kan resultere i skader og økt slitasje på systemet. Dette vil også kunne forplante både vibrasjoner og lyd fra anlegget.

Det ble observert deformasjon av skinnene ved skjøten rundt bolteforbindelsen. Foto 45 til 48 viser mellom 1,5 til 2 mm bredere skinne i dette området, og sett fra siden er det en forsenking lokalt ved forbindelsen.

Dette er den samme forbindelsen som sviktet etter befaringen 14.01.2025, jamfør foto 49 fra beboer.

Sideveis forflytning kontrolleres via to sensorer som registrerer riktig plassering av plattform, se foto 50.

Disse sensorene er utsatte ved at man kan være uheldig og komme borti braketten, noe som kan føre til feilsignaler (endepunktet kan flyttes).

Når en ramme/plattform løftes opp til øvre nivå for innkjøring av en bil, vil rammen/plattformen henge i løftepunktene med låsebolten under som sikring. Når en bil manøvrer over plattformer og de forskjellige radene, vil det naturligvis bli noe bevegelse i plattformen, mellom skinne og de røde rammene. Kontakt mellom ramme og skinne overfører lyd og vibrasjoner til bæringen av anlegget. I selve løftepunket i rammen er det montert en hard gummikloss for å hindre at løftepunket treffer den bærende rammen i grå. Dersom en plattform med vekt på forflytter seg, vil det overføres lyd og vibrasjoner til bæringen av anlegget. Et typisk scenario her vil være en bilfører som rygger ut fra innerste rad; her vil det oppstå behov for å bremse mellom søyler, eller å endre plasseringen av bilen for å passere ut – noe som resulterer i at hele plattformen vil kunne svinge inn i skinne eller bæringen ved løftepunktet.

Uthenting av bil

Under befaringen ble det også hentet ut biler fra det semiautomatiske anlegget. Tiden ble tatt fra bruker tastet inn på display til bil ble kjørt ut av gitterport i det semiautomatiske parkeringsanlegget.

For en bil som stod inne i anlegget, ble det målt en uthentingstid på 4 minutter og 15 sekunder. En annen uthenting av bil som sto gunstig parkert rett innenfor gitterport tok et drøyt minutt.

7.2 Krav til semiautomatisk parkeringsanlegg

For å vurdere selve det semiautomatiske parkeringsanlegget, legger vi til grunn kravene i maskinforskriften. Også byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav som er relevante for vurderingen av selve parkeringsanlegget.

De generelle kravene i maskinforskriften vedlegg I innebærer at produsenten skal:

- konstruere og bygge nye maskiner på en slik måte at de kan brukes trygt
- kartlegge forhold som kan utgjøre en fare for helse, miljø og sikkerhet når maskinen er i bruk, for eksempel fare for å bli innestengt eller klemt, fare for støy, elektrisk støt, støv, vibrasjon osv.
- vurdere risikoen for at farene oppstår
- sørge for at maskinen er konstruert slik at risikoen blir eliminert
- sørge for å utarbeide nødvendig dokumentasjon (teknisk dokumentasjon, bruksanvisning, samsvarserklæring, CE-merking osv.)

Maskinforskriften er harmonisert med flere standarder som er relevante for maskiner.

NS-EN ISO 12100 angir hovedprinsipper, inkludert risikovurdering og risikoreduksjon for automatiske parkeringsanlegg. Typiske risiko er knyttet til:

- klemfare
- av- og påkjøring
- skade på kjøretøy
- skli-/snublefare
- universell utforming
- overbelastning
- fare for innestenging (eksterne brukere, barn, husdyr osv.)
- behov for opplæring før bruk

NS-EN 14010 gir detaljerte sikkerhets- og EMC-krav til utforming, produksjon, oppføring og igangkjøringsfase for automatiske parkeringsanlegg. Standarden forutsetter blant annet at

- montering, igangkjøring og testing blir utført av passende trente (kvalifiserte) personer
- det bare er bilførere som er opplært, som betjener utstyret / systemet. Å lese en bruksanvisning anses ikke som opplæring.

Maskinforskriftens vedlegg 1, pkt. 1.2.1 Styresystemers sikkerhet og pålitelighet, krever at styresystemer skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. Fremfor alt skal systemene være konstruert og bygd slik at:

- de kan tåle de forutsatte driftspåkjenninger og ytre påvirkninger
- feil i styresystemets komponenter eller programvare ikke fører til at det oppstår farlige situasjoner
- feil i styresystemets logikk ikke fører til farlige situasjoner

- menneskelig feilhandling som med rimelighet kan forutses under bruken, ikke fører til farlige situasjoner

Det skal særlig tas hensyn til følgende forhold:

- maskinen skal ikke kunne starte på en uventet måte
- maskinens driftsinnstillinger skal ikke kunne endre seg på en ukontrollert måte, hvis en slik endring kan føre til farlige situasjoner
- stansing av maskinen skal ikke kunne hindres når stoppsignal allerede er gitt
- bevegelige maskindeler eller arbeidsemner som er festet til maskinen, skal ikke kunne falle ned eller bli slynget ut
- automatisk eller manuell stansing av bevegelige deler, uansett hvilke det gjelder, skal ikke hindres
- verneinnretningene skal til enhver tid fungere eller utløse et stoppsignal
- de sikkerhetsrelaterte delene av styresystemet skal fungere på en sammenhengende måte for sammenkoblede maskiner eller delvis ferdigstilte maskiner

Ved bruk av trådløs betjeningsinnretning skal automatisk stopp utløses når korrekte styresignal ikke mottas, innbefattet bortfall av signaloverføring.

7.3 Vurdering av semiautomatisk parkeringsanlegg

7.3.1 Brukervennlighet, funksjonalitet og lydoverføring

Lang ventetid og funksjonalitet

Hele anlegget er involvert når en plattform skal hentes. Det fører til lange ventetider for å parkere eller hente ut bil. Ventetiden varierer etter hvor mye som må flyttes på for å få inn eller ut den aktuelle bilen, og kan variere mellom ca. ett og fem minutter. Typisk ventetid er oppgitt til tre til fire minutter.

Ventetiden fører til mye kødannelse på boligveiene – veier som i hovedsak har ett kjørefelt. Den tiden det tar å hente biler ut av «parkeringsmaskinen» kommer i tillegg til tiden det tar å manøvrere seg inn og ut av portene nærmest endeveggene på grunn av manglende manøvreringslommer, som påpekt i kapittel 6.

Lange ventetider grunnet redusert hastighet og størrelsen på anlegget slår dårlig ut når flere skal benytte anlegget samtidig. Dette forsterkes da det samme vei inn og ut av anlegget. Om mulig burde det være delt opp i flere soner for å bedre tilgangen på biler parkert i anlegget.

Fri høyde er 1,97 m der hvor plattformen har overliggende bjelke. I mange tilfeller betyr det at biler ikke kan ha skiboks på taket.

Hyppige driftsstans

Oppdragsgiver har beskrevet et gjentakende problem med hyppige stans i anlegget. Dette kan også sees i loggen fra anlegget fra november, som viser 2–3 stopp om dagen i gjennomsnitt. Gjentagende feil er blant annet at tilt-alarmen for plattformen og låsebolter ikke går i posisjon. SINTEF mener at det viser at maskinen ikke opprettholder funksjonen som er tiltenkt for maskinen, og at den derfor ikke oppfyller krav i TEK17:

§ 10-1: «Konstruksjoner i byggverk skal motstå de påkjenninger de kan forventes å bli utsatt for.»

§ 10-2: «Materialer og produkter i byggverket skal ha slike egenskaper at grunnleggende krav til byggverkets mekaniske motstandsevne og stabilitet blir tilfredsstilt»

De hyppige driftsstansene gjør også, etter SINTEFs syn, at anlegget ikke oppfyller kravene i maskinforskriften. Her fra maskinforskriften Vedlegg I:

1.2.1. *Styresystemers sikkerhet og pålitelighet*

Styresystemer skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår farlige situasjoner. Fremfor alt skal systemene være konstruert og bygd slik at:

- de kan tåle de forutsatte driftspåkjenninger og ytre påvirkninger,
- feil i styresystemets komponenter eller programvare ikke fører til at det oppstår farlige situasjoner,
- feil i styresystemets logikk ikke fører til farlige situasjoner,
- menneskelig feilhandling som med rimelighet kan forutses under bruken, ikke fører til farlige situasjoner.

Det skal særlig tas hensyn til følgende forhold:

- maskinens driftsinnstillinger skal ikke kunne endre seg på en ukontrollert måte, hvis en slik endring kan føre til farlige situasjoner,
- automatisk eller manuell stansing av bevegelige deler, uansett hvilke det gjelder, skal ikke hindres,
- verneinnretningene skal til enhver tid fungere eller utløse et stoppsignal,
- de sikkerhetsrelaterte delene av styresystemet skal fungere på en sammenhengende måte for sammenkoblede maskiner eller delvis ferdigstilte maskiner.

1.3.1. *Risiko ved tap av stabilitet*

Maskiner, inkludert komponenter og utstyr, skal være tilstrekkelig stabile slik at de ikke velter, faller eller slik at det ikke oppstår ukontrollerte bevegelser under transport, montering, demontering eller enhver annen handling som maskiner utsettes for.

1.3.2. *Risiko ved brudd under drift*

Forskjellige seksjoner av maskiner og forbindelsene mellom dem skal tåle de påkjenningene de blir utsatt for under bruk.

Materialene som blir brukt, skal være tilstrekkelig holdbare for det arbeidsmiljøet produsenten eller dennes representant har forutsatt at maskiner skal brukes i, særlig når det gjelder forhold som tretthet, aldring, korrosjon og slitasje.

I bruksanvisningen skal produsenten opplyse om hvor ofte og på hvilken måte maskiner skal etterses og vedlikeholdes av sikkerhetsmessige grunner. Produsenten skal eventuelt gi informasjon om hvilke deler som blir nedslitt, og kriterier for utskifting.

Manglende lademulighet for elbil

Det er lademulighet for elbil bare i plan 1 og 3, ikke i plan 2. TEK17 § 8-8 stiller krav om tilrettelegging for lading på alle parkeringsplasser. Manglende lademulighet i plan 2 anser SINTEF som brudd på kravet i TEK17.

Demping og lydoverføring

Gummi mellom bolter krever ekstra ettersyn: på sikt komprimeres gummi og forbindelser kan løsne. Høyere friksjon krever mere moment i denne type forbindelser. Det er usikkert om demping mellom bolter

og mutter vil bidra med særlig stor effekt for lyd/vibrasjoner. (En slik demping vil også overføre vibrasjoner da gummi komprimeres ved tiltrekningsmoment i forbindelsen og vil opptre relativt stivt).

Da plattformene henger i kjede ved påkjøring, vil det alltid bli noe bevegelse som overfører lyd/vibrasjoner.

Se også vurderingen av lydoverføring i kapittel 8 og lydmålerapporter i kapittel 9.

7.3.2 Sikkerhet

Det ble ikke registrert spalter i gulvet som overstiger 5 cm, dvs. det er ikke fare for å sette fast foten i noen av spaltene.

Brudd og plattformer som velter

Brudd i bolter og kjede, som utgjør festepunktet i rammen, tyder på feil i anlegget. Årsaken til feilen er ikke kjent og kan være sammensatt. Hvis brudd skyldes overbelastning, tyder det på at funksjoner som skal hindre dette ikke virker som tiltenkt. Hvis det er sperringer som medfører for store belastninger, burde det være et signal som stopper videre drift.

Oppdragsgiver har vist til tilfeller hvor plattformer og ramme tipper ved feil i låsing eller ved brudd i bolt/kjede, jamfør figur 5 (bilde mottatt før befaring). Dette vil kunne medføre stor skade på eiendeler og konstruksjon med alvorlig følger.

I maskinforskriften Vedlegg I, kapittel 1.3, beskrives krav til vernetiltak mot mekanisk fare:

> 1.3.1. *Risiko ved tap av stabilitet*
> 1.3.2. *Risiko ved brudd under drift*
> 4.1.2.1. Manglende stabilitet
>
> En maskin skal konstrueres og bygges slik at den tilfredsstiller kravet til stabilitet i nr. 1.3.1, både når maskinen er i bruk og når den er ute av bruk, under alle faser av transport, montering og demontering, ved forutsigbar komponentsvikt, samt under de tester som gjennomføres i samsvar med bruksanvisningen. Produsenten eller dennes representant skal bruke relevante kontrollmetoder for å sikre dette.
>
> 4.1.2.3. Mekanisk styrke
>
> Maskiner, løfteredskaper, og utskiftbare deler skal tåle de påkjenningene de blir utsatt for, enten de er i bruk eller ikke.
>
> Dette gjelder:
>
> - ved alle de installasjons- og driftsvilkår produsenten har forutsatt
> - ved alle aktuelle bruksbetingelser
> - under hensyn til atmosfæriske forhold
> - for de påkjenninger som er påført av mennesker.
>
> Maskiner, løfteredskap skal være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår svikt som følge av materialtretthet eller slitasje ved den bruken de er bestemt for.
>
> Materialene som brukes, skal velges på grunnlag av det arbeidsmiljøet produsenten har forutsatt, særlig når det gjelder forhold som korrosjon, slitasje, støt, kaldskjørhet og aldring. Maskiner og løfteredskap skal være konstruert og bygd for å tåle overbelastning uten å få varige deformasjoner eller skader under statiske prøvinger.

SINTEF mener at tilfeller med plattformer som velter er et brudd på maskinforskriften, da det skal gjøres vurderinger rundt risikoen ved feil.

Brann

Det er montert røde sylindre i himlingen og på søylene nede i sjakten. Disse skal redusere oksygeninnholdet i lufta ved en brann. SINTEF antar at slukkeeffekten er avhengig av at utgangsdøra og spesielt kjøreporten er lukket, slik at det ikke er luftveksling med omgivelsene i nevneverdig grad. Det vil derfor være nødvendig at beboerne er godt kjent med evakueringsrutiner i tilfelle utløsning. Et redusert oksygeninnhold i romlufta kan også være livstruende for personer som er i rommet, noe som ytterligere krever god kjennskap til evakueringsrutiner. SINTEF er tvilende til om innretningen vil ha effekt ved en batteribrann.

SINTEF stiller spørsmål ved om innretningen med røde sylindre overholder kravet til brannsikkerhet i TEK17, kapittel 11:

§ 11-1 (1): *Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet ved brann for personer som oppholder seg i eller på byggverket, for materielle verdier og for miljø- og samfunnsmessige forhold*.

Oppsamling av lekkasje

Det er ingen innretning for oppsamling av hydraulikkolje ved lekkasje. Tvert imot er det fri avrenning til pukk/undergrunn. Etter SINTEFs syn er dette et brudd på krav i TEK17, kapittel 9:

§ 9-7 (1): *For tiltak i eksisterende byggverk skal det foretas kartlegging av bygningsdeler, installasjoner og lignende som kan utgjøre farlig avfall etter avfallsforskriften. Det samme gjelder andre bygningsfraksjoner som avfallsforskriften stiller krav om å fjerne*.

Maskinforskriften vedlegg I stiller krav til vern mot skade på liv og helse ved konstruksjon og bygging av maskiner. Her fra maskinforskriftens vedlegg I:

Pkt. 1.1.3 *Materialer og produkter*: *De materialene som blir brukt til å bygge maskiner, eller som blir brukt i produktene som maskinen fremstiller eller bruker, skal ikke sette personers sikkerhet eller helse i fare*.

Særlig ved bruk av væsker og gasser, skal maskiner være konstruert og bygd slik at det ikke oppstår risiko ved påfylling, bruk, oppsamling eller tømming av væsker og gasser som maskinen bruker.»

SINTEF mener at det semiautomatiske parkeringsanlegget bryter med maskinforskriften vedlegg I da det ikke er oppsamling av eventuelle lekkasjer fra rør/slanger og aggregat. Ved eventuelle lekkasjer vil væske renne ned i grunnen i sjakten. (SINTEF observerte tegn til bruk av absorbent i sjakt ved tidligere arbeid).

Frastillingsplass

Det er krav om at kun sjåføren skal følge med bilen inn i «parkeringsmaskinen». Det er ingen tilrettelegging for sikker frastilling av barn, bikkje, bestemor eller bager i manøvreringsfeltet. Se også pkt. 6.3.3. Dette utgjør en stor sikkerhetsrisiko.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på krav i TEK17, kapittel 12:

§ 12-5: *Byggverk skal ha en utforming som forebygger fare for skade på personer og husdyr ved sammenstøt eller fall*.

Teknisk

Det er ingen avtrekk av CO_2-holdig luft i bunnen av parkeringsgruben. CO_2 er tyngre enn luft og vil samle seg i udrenerte nedsenkninger. Stor CO_2-konsentrasjon kan medføre kvelning og død.

Etter SINTEF sin vurdering er dette brudd på krav i TEK17, kapittel 13 Inneklima og helse:

§ 13-3 (3): *Rom med forurensende aktiviteter og prosesser skal ha tilstrekkelig avtrekk til at det opprettholdes tilfredsstillende luftkvalitet*.

8 BYGGTEKNISK KONSTRUKSJON

8.1 Observasjoner

Som beskrevet under pkt. 2 «Konstruksjon», er bærekonstruksjonen i parkeringskjellerne utført med vegger og søyler i betong. Dekke og dragere over parkeringskjeller er i plasstøpt betong.

Snittegningene fra Asker kommune (se pkt. 2.2) viser at det er et relativt tykt isolasjonssjikt mellom betongdekket over parkeringskjeller og leilighetsbygg over.

Maskinkonstruksjonen i det semiautomatiske parkeringsanlegget er boltet direkte til søyler og vegger i betong.

Fukt og vanndammer er ofte et problem i parkeringsanlegg. Her ser det ut som det kanskje er lagt drensasfalt i manøvreringsfeltet. Drensasfalt er avhengig av vedlikeholdsrutiner for å opprettholde sin funksjon over tid.

8.2 Krav til lyd og vibrasjoner

TEK 17 punkt 13 stiller krav til lydforhold og vibrasjoner i bygninger.

I veiledning til TEK17 står det at krav til tilfredsstillende lydforhold omfatter luftlyd, trinnlyd og strukturlyd, romakustiske forhold, inkludert taleforståelse, støy fra bygningstekniske installasjoner, støy fra utendørs lydkilder. Når det gjelder vibrasjonsforhold (3) står det bla. at aktuelle vibrasjonskilder blant annet kan være veitrafikk, skinnegående trafikk, flytrafikk og industri, samt vibrasjoner fra aktiviteter og bygningstekniske installasjoner i bygninger.

8.3 Vurdering av byggteknisk konstruksjon og lydoverføring

Byggtekniske konstruksjoner i betong regnes som solide og velkjente løsninger når det gjelder både bæreevne, bestandighet og brannsikkerhet. Men betongkonstruksjoner kan gi utfordringer knyttet til lyd og overføring av strukturlyd i konstruksjonen som det må tas hensyn til.

Utfordringer med strukturlyd omhandler i praksis flanketransmisjon. Flanketransmisjon kan forklares som lydoverføringen som skjer via tilstøtende konstruksjoner. Flanketransmisjon kan påvirke både luftlydisolasjon og trinnlydnivå i en bygning.

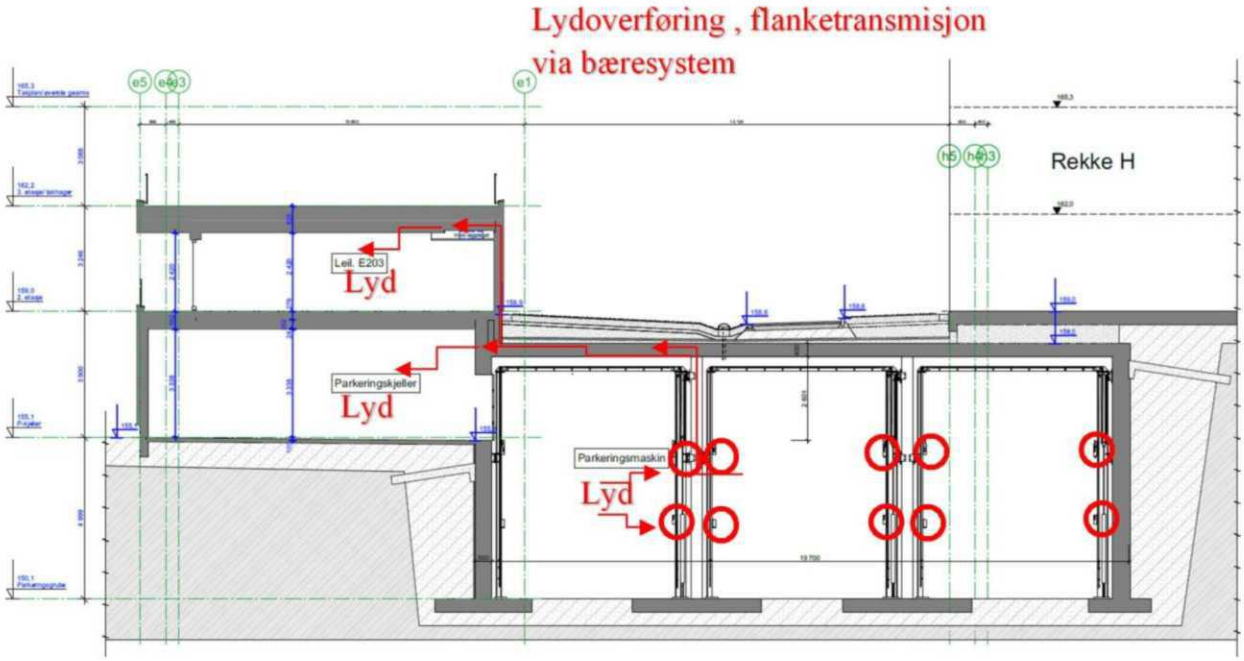
Dette fenomenet er godt kjent fra betongbygg. I typiske boligblokker i betong bygget på 60- og 70-tallet, var det ikke uvanlig med lydproblemer fra trapperom. Det kunne da være lyder fra ytterdør som ble lukket, og trinnlyd i trapp som forplantet seg i betongveggene og videre til dekker. Erfaringer fra denne typen konstruksjon er at disse lydene forplanter seg via konstruksjonen gjennom flere etasjer, og kan være hørbare i store deler av bygget.

I Heggedal Terrasse er maskinkonstruksjonen i det semiautomatiske parkeringsanlegget boltet direkte til søyler og vegger i betong. Støy og vibrasjoner fra driften av det semiautomatiske parkeringsanlegget forplanter seg derfor inn i søyler og vegger og videre til plasstøpte dragere og dekke over, og videre oppover i bygget.
Parkeringsplattformene i det semiautomatiske parkeringsanlegget blir relativt tunge når det står en bil parkert på dem, og dette vil naturlig gi markante mekaniske lyder når parkeringsanlegget er i drift. Det er tydelig at mekaniske deler gnisser mot hverandre når anlegget er i drift, se Foto 29 og Foto 30.

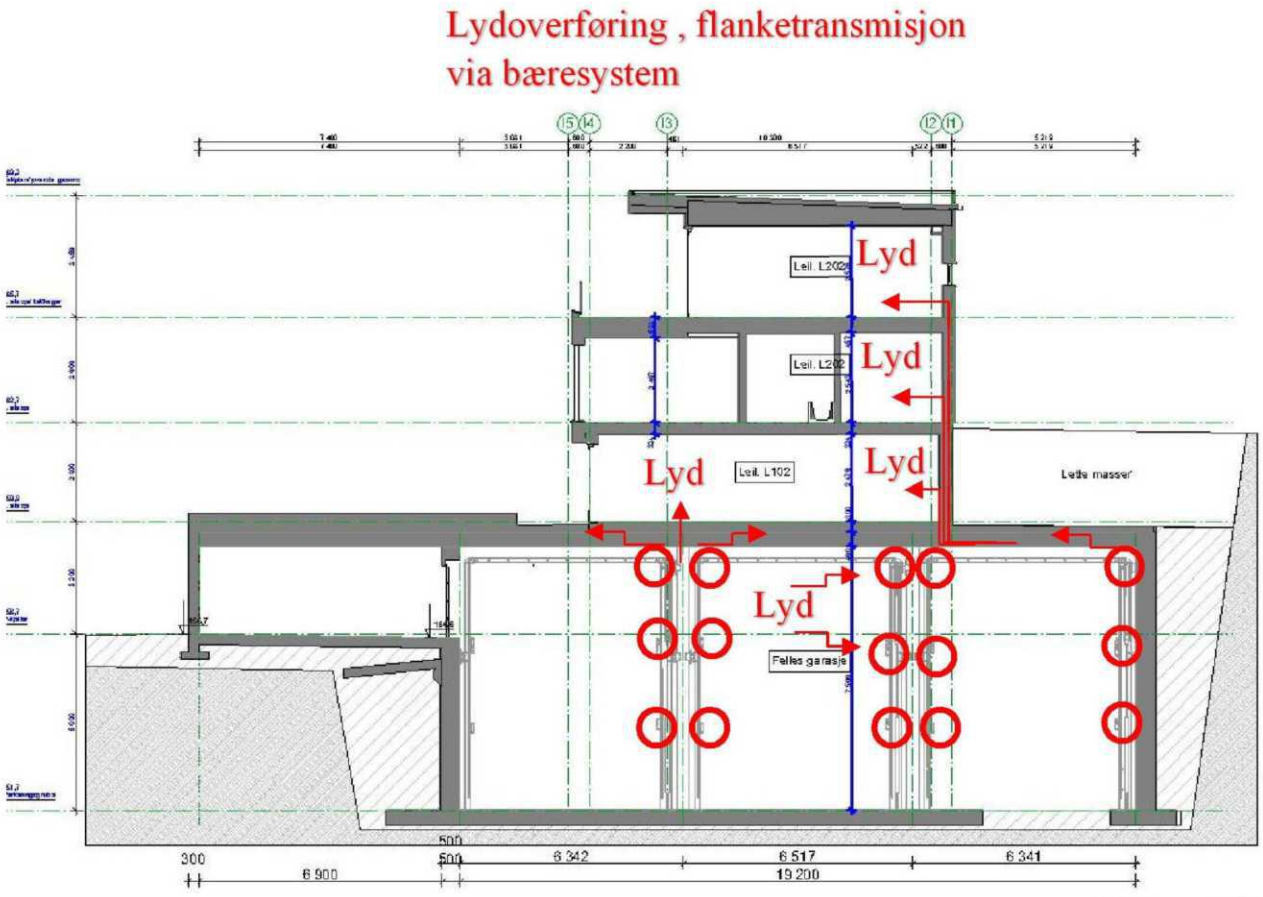
Løsningen med et mekanisk parkeringsanlegg med festepunkter direkte inn i en bærende konstruksjon, vil nødvendigvis gi utfordringer med lydoverføringer og flanketransmisjon , se Figur 11. Overføring av lyd og vibrasjoner fra parkeringsanlegget til bærekonstruksjonene vil skje hver gang anlegget er i drift.

SINTEF sin vurdering er at selve bærekonstruksjonen som ble observert under befaring er god, men at det er uheldig at det semiautomatiske parkeringsanlegget er i direkte mekanisk forbindelse med bæresystemet. Den direkte forbindelsen gir overføringer av både vibrasjoner og lyd, og skaper flanketransmisjon fra det semiautomatiske parkeringsanlegget til bygningskonstruksjonene. Det vil være utfordrende å redusere støy fra anlegget. Myke dempere mellom anlegget og bærekonstruksjonen vil kunne gå på bekostning av stabiliteten til anlegget.

Se også kapittel 9 for en vurdering av støyforhold på bakgrunn av lydmålinger i bygningen.



Figur 11: Prinsipp for flanketransmisjon (overføring av strukturlyd), parkeringsanlegg BK1 (Hus E)**.** Dette er et utsnitt fra figur 1 (e_a29_02_snitt_og_fasader_pdf, lastet ned fra Asker kommune).



Figur 12: Prinsipp for flanketransmisjon (overføring av strukturlydlyd) i parkeringsanlegg BK2 (Hus L), snitt C. Dette er et utsnitt fra figur 3 (Tegning l_a29_02_snitt_og_fasader_pdf, lastet ned fra Asker kommune)

9 LYDFORHOLD

9.1 Grenseverdier og retningslinjer

9.1.1 Generelt

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til lydforhold i bygninger:

> § 13-6 (1): *Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.*

Lydklasse C i NS 8175:2012 [2.1] angir grenseverdier for støy fra tekniske installasjoner på 30 dB for A-veid tidsmidlet lydnivå, $L_{p,A,t}$, og 32 dB for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$. Det er gitt to grenseverdier for å skille mellom kontinuerlig støy og variabel støy. Ved å angi grenseverdi for maksimalt støynivå, ivaretas også situasjoner der støynivået stort sett, men ikke alltid, er under grenseverdien.

Videre er det i pkt. 4.4 i NS 8175 skrevet følgende:

> *Målte A-veide lydtrykknivåer korrigeres ved å legge til 5 dB før de sammenlignes med grenseverdiene i tilfelle støyen inneholder hørbare rentoner eller har impulskarakter. Se NS-ISO 1996-2 for bestemmelse av rentoner og NS-ISO 1996-1 for impulskarakter.*

9.1.2 Impulslyd

NS-ISO 1996-1 [2.2] angir ingen objektiv definisjon på lyd med impulskarakter, men bruker slamring med bildør, utendørs ballspill og kirkeklokker som eksempel på «regular impulsive sound source». En mer objektiv definisjon av impulslyd er imidlertid gitt i Nordtest-metode NT ACOU 112 [2.3]. Metoden sier at impulslyd er tilstedeværende dersom en har en plutselig stigning i lydnivå på mer enn 10 dB/sekund. I tillegg skal nivåforskjellen mellom bunn og topp av impulsen vurderes, og hvis stigningen er 10 dB/s og nivåforskjellen > 10 dB, er impulsen så fremtredende at lydnivået skal korrigeres. Er stigningen større enn 10 dB/s, kreves lavere nivåforskjell (f.eks. > 3,6 dB ved 20 dB/s). Metoden er ikke henvist til i NS 8175, men kan med fordel brukes som et supplement til NS-ISO 1996-1.

9.1.3 Rentonestøy

NS-ISO 1996-2 [2.4] angir en teknisk metode og en forenklet metode for bestemmelse av rentoner. SINTEF anser den forenklede metoden som tilstrekkelig til vurdering av en støykildes rentonekarakteristikk. Den forenklede metoden beskrives slik:

> *For a prominent discrete tone to be identified as present, the time-average sound pressure level in the one-third-octave band of interest is required to exceed the time-average sound pressure levels of both adjacent one-third-octave bands by some constant level difference.*
>
> *The constant level difference may vary with frequency. Possible choices for the level differences are:*
>
> *15 dB in low-frequency one-third-octave bands (25 Hz to 125 Hz), 8 dB in middle-frequency bands*
>
> *(160 Hz to 400 Hz) and 5 dB in high-frequency bands (500 Hz to 10 000 Hz).*

9.1.4 Antall hendelser

Det er ingenting i NS 8175:2012 som tilsier at grenseverdi for maksimalt støynivå kan anses som overholdt dersom grenseverdien kun overskrides sporadisk. I Multiconsults rapport trekkes en parallell til Regjeringens retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, hvor det spesifiseres et minimum på ti (overskridende) hendelser per natt for at grenseverdien skal gjøres gjeldende. Grenseverdi for maksimalt støynivå i soverom fra utendørs kilder er også nedfelt i tabell 4 i NS 8175:2012, hvor det i tillegg står følgende:

> *Grenseverdien for A-veid tidsmidlet og maksimalt lydnivå i tabell 4 gjelder steder med stor trafikk eller annen aktivitet utendørs om natten, ti hendelser eller flere som overskrider grenseverdien, og ikke enkelthendelser.*

Ettersom det ikke er gitt noen tilsvarende beskrivelse av grenseverdiene i standardens tabell 3, som angir grenseverdier for lydnivå fra tekniske installasjoner, er SINTEFs tolkning at grenseverdiene i tabell 3 i NS 8175:2012 er gjeldende ved én overskridende hendelse. Det er denne tolkningen som legges til grunn for videre vurderinger.

9.2 Vurderinger

9.2.1 Vurdering av måleresultater

Det er gjennomført lydmålinger over en rekke datoer og i ulike boenheter. SINTEF har fått tilsendt disse lydmålingene [6], og vurderingen her baserer seg altså på tilsendte lydmålinger og ikke befaring eller egne målinger. Måleresultatene er sammenfattet i Tabell 2.

Tabell 2: Målt $L_{p,AF,max}$

Adresse	Dato	Utført av	$L_{p,AF,max}$
Åmothellinga 6	24.05.2024	M. Sc. Karl Henrik Ejdfors	47 dB
Blåbærskogen 13	25.05.2024	M. Sc. Karl Henrik Ejdfors	48 dB
Blåbærskogen 9	09.07.2024	Multiconsult	36 dB
Blåbærskogen 13	09.07.2024	Multiconsult	44 dB
Åmothellinga 4	09.07.2024	Multiconsult	41 dB
Blåbærskogen 9	22.08.2024	Multiconsult	34 dB
Blåbærskogen 13	22.08.2024	Multiconsult	51 dB
Åmothellinga 4	22.08.2024	Multiconsult	> 32 dB[1]
Åmothellinga 6	22.08.2024	Multiconsult	> 32 dB[1]
Blåbærskogen 5	11.09.2024	Multiconsult	40 dB
Blåbærskogen 13	06.01.2025	M. Sc. Karl Henrik Ejdfors	48 dB[2]

[1] Eksakt maksimalnivå fremkommer ikke av målerapporten. Det er oppgitt et maksimalt lydnivå på 40 dB, men det er ikke tydelig hvilken av de to leilighetene det gjelder.

[2] Måleresultatet er korrigert med +5 dB iht. NS 8175:2012

Alle de tre målerapportene viser overskridelser av grenseverdien for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$, i samtlige måleobjekter. I enkelte leiligheter er det mindre overskridelser, mens det i andre er svært store overskridelser.

9.2.2 Vurdering av impulslyd og rentoner

Man finner ulike variasjoner av ordet «impuls» tolv steder i Multiconsults rapport. Det fremstår derfor tydelig at Multiconsult i henhold til NS-ISO 1996-1 vurderer det slik at støyen fra garasjeanlegget er innenfor definisjonen av impulslyd. Basert på en visuell vurdering av målekurvene, er dette en vurdering SINTEF støtter. Legges det 5 dB til måleresultatene, slik NS 8175:2012 sier, vil et langt større antall hendelser i løpet av en tilkallingssekvens overskride grenseverdien. Også de måleseriene fra Blåbærskogen 5 datert 11.09.2024 som ikke viser overskridelser, vil da ha en rekke hendelser som overskrider grenseverdien.

I rapportene fremkommer det også at rentonestøy utgjør et problem, noe som ytterligere underbygger at det er riktig å korrigere måleresultatene med +5 dB.

9.2.3 Vurdering av helsekonsekvenser

Multiconsult skriver i sin rapport at «normalt skal det være helsemessig akseptabelt å oppfylle kravene til klasse C i Teknisk Forskrift». Dette er riktig, men forutsetter at klasse C er oppfylt, noe som ikke er tilfelle i Heggedal Terrasse. Lydklasse C skal tilsvare «tilfredsstillende lydforhold for en stor andel berørte personer», eller 70–80 % av befolkningen. NS 8175 har også en lydklasse D, som skal tilsvare «lydforhold der en stor andel av berørte personer kan forvente å bli forstyrret av lyd og støy».

Grenseverdien for $L_{p,AF,max}$ i lydklasse D er 37 dB, 5 dB høyere enn i lydklasse C. Flertallet av leilighetene i Tabell 2 oppfyller altså heller ikke lydklasse D, og for mange av leilighetene er det snakk om store overskridelser. Den seneste målingen, gjennomført i Blåbærskogen 13 den 6. januar 2025, viser en overskridelse av lydklasse C og D på henholdsvis 16 og 11 dB.

I henhold til Byggdetaljer 421.421, oppleves en økning i lydnivå på 8–10 dB som en dobling av lydnivået. En økning på 16–20 dB vil med det oppleves som en firedobling av lydnivået.

9.3 Oppsummering

I samtlige boenheter hvor det er gjort lydmålinger er det registrert én eller flere hendelser som overskrider grenseverdien for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$ i NS 8175:2012 på 32 dB. Det høyeste registrerte maksimalnivået er 51 dB, altså 19 dB høyere enn grenseverdien.

Støyen fra parkeringsanlegget fortoner seg som impulslyd, og det er også hendelser med rentonestøy. I henhold til NS 8175:2012 skal måleresultatene derfor korrigeres med et tillegg på +5 dB før de sammenlignes med grenseverdien. Med denne korreksjonen kommer langt flere hendelser over grenseverdien på 32 dB, i tillegg til at høyeste maksimalnivå korrigeres til 56 dB, 24 dB over grenseverdien.

Etter SINTEFs syn er det ingen tvil om at disse overskridelsene utgjør et vesentlig avvik fra lydklasse C i NS 8175:2012, og dermed også fra TEK17.

10 OPPSUMMERING

10.1 Generelt

SINTEF sitt mandat var å vurdere to semiautomatiske parkeringsanlegg i Heggedal Terrasse garasjesameie og avklare hvorvidt garasjeanleggene er bygget i henhold til regelverket for parkeringsanlegg med hensyn til adkomst, byggeteknisk konstruksjon, brukervennlighet, funksjonalitet, lydnivå og sikkerhet. SINTEF skulle i tillegg vurdere bredden på gjesteplassene utenfor anlegg BK2.

SINTEF har vurdert parkeringsanleggene på bakgrunn av befaringer samt tilsendt dokumentasjon og beskrivelser, inkludert tilsendte lydmålinger utført av Multiconsult.

SINTEF har vurdert anleggene til å ikke være i henhold til regelverk. Parkeringsanleggene bryter med krav i byggteknisk forskrift (TEK17), maskinforskriften og Statens vegvesen sin Vegnormal N100. Deler av anleggene er heller ikke i henhold til SINTEFs anbefalinger i Byggforskserien, blant annet anvisning 312.130.

Under oppsummerer vi vurderingene for hvert tema.

10.2 Adkomst og utendørs gjesteparkering

Adkomst til parkeringsanleggene er ikke i henhold til regelverket. Adkomstveier utendørs er for smale.

SINTEFs syn er at adkomstveiene til BK1 og BK2 er underdimensjonert og ikke funksjonell, og at utformingen av adkomstveiene bryter med Vegvesenets vegnormal N100.

Persondør inn til parkeringsanlegg BK1 har 18 cm høy terskel, noe som strider mot kravet i TEK17 som er maks 25 mm. Persondør inn til parkeringsanlegg BK2 er delvis blokkert av tilstøtende parkeringsplass og har utfordringer med til enhver tid å kunne åpnes grunnet liten klaring mot bakken.

Etter SINTEFs vurdering er de utendørs parkeringsplassene utenfor BK2 ikke romslige nok eller har tilstrekkelig parkeringsareal til at de oppfyller SINTEFs anbefalinger til besøks- og kundeparkering.

10.3 Manøvreringsfelt

Innendørs i parkeringsanleggene er manøvreringsfeltene for smale. Etter SINTEFs vurdering er dette brudd på kravene til funksjonalitet i TEK17, som er angitt i §12-1 (1) og §12-5. Størrelsen på manøvreringsfeltene oppfyller heller ikke anbefalte mål i anvisning 312.130.

10.4 Semiautomatisk parkeringsanlegg

Tidsforbruket med å hente ut biler fra de semiautomatiske parkeringsanleggene er ikke akseptabel etter SINTEFs vurdering. Det er i denne type boligsameier sannsynlig at mange beboere henter ut sine biler omtrent samtidig, og det er da nødvendig at anlegget fungerer mer kontinuerlig uten lang ventetid mellom hver bil eller ventetid som skyldes nedetid for maskinene. Lang ventetid vil føre til uakseptabel kødannelse både ut og inn av anlegget i aktive perioder i døgnet, og i sum fører dette til at parkeringsanlegget er svært lite brukervennlig.

SINTEF anser hyppige driftsavbrudd, slik sameiet har dokumentert, som en svikt i og underdimensjonering av maskinens «konstruksjon». Parkeringsanleggene har ikke forventet funksjonalitet i henhold til TEK17 og maskinforskriften.

10.5 Sikkerhet

SINTEF anser klare brudd på sikkerheten til anlegget på bakgrunn av flere observasjoner som ble gjort under befaring:

- Brannsikkerhet og brannslokking: SINTEF stiller spørsmål ved om innretningen med røde sylindre overholder kravet til brannsikkerhet i TEK17 11- 1 (1).

- Frastillingsplass: Manglende frastillingsplass i manøvreringsfeltet utgjør en stor sikkerhetsrisiko og er etter SINTEFs vurdering brudd på krav i TEK17 § 12-5.

- Forurensing og gassdannelser: Det er ingen avtrekk av CO_2-holdig luft i bunnen av parkeringsgruben. Etter SINTEFs vurdering er dette brudd på krav i TEK17 13-3.

- Farlig avfall (hydraulikkolje): Det er ingen innretning for oppsamling av hydraulikkolje ved lekkasje. Tvert imot er det fri avrenning til pukk/undergrunn. Etter SINTEFs syn er dette et brudd på krav i TEK17 § 9-7 og maskinforskriften 1.1.3 *Materialer og produkter*.

- Sammenbrudd av det semiautomatiske parkeringsanlegget: SINTEF mener at tilfeller med plattformer som velter, brudd i skinner, løfteredskap som svikter og gjentagende stopp er et brudd på maskinforskriftens krav i vedlegg I, kapittel 1.3 og 4.1, da det skal gjøres vurderinger rundt risikoen ved feil.

10.6 Byggteknisk konstruksjon og lydoverføring

Byggtekniske konstruksjoner i betong er solide når det gjelder både bæreevne, bestandighet og brannsikkerhet, men betongkonstruksjoner medfører utfordringer knyttet til lydoverføringer som det ikke er tatt tilstrekkelig hensyn til.

SINTEF sin vurdering er at selve bærekonstruksjonen i bygningene er god, men det fører til uakseptabel støy at det semiautomatiske parkeringsanlegget er i direkte mekanisk forbindelse med bæresystemet.

Løsningen er svært uheldig fordi den gir problemer med lyd og vibrasjoner overført via strukturen.

10.7 Lydforhold

Lydmålinger utført av M. Sc. Karl Henrik Ejdfors og Multiconsult viser at det i samtlige boenheter er registrert lydnivåer som overskrider grenseverdiene for A-veid maksimalt lydnivå, $L_{p,AF,max}$, i boliger.

Etter SINTEFs syn er det ingen tvil om at disse overskridelsene utgjør et vesentlig avvik fra lydklasse C i NS 8175:2012, og at de målte lydnivåene dermed også bryter med kravet til lydforhold i TEK17 § 13-6.

11 REFERANSER OG LITTERATUR

Forskrifter:

[1.1] *Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning.* DIBK. https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17?_t_q=TEK%2017

[1.2] Forskrift om maskiner *(Maskinforskriften).* Lovdata. https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-05-20-544

Standarder:

[2.1] NS 8175:2012 – Lydforhold i bygninger – Lydklasser for ulike bygningstyper

[2.2] NS-ISO 1996-1 – Acoustics – Description, measurement and assessment of environmental noise – Part 1: Basic quantities and assessment procedures

[2.3] NT ACOU 112 – Acoustics: Prominence of impulsive sounds and for adjustment of $L_{A,eq}$

[2.4] NS-ISO 1996-2 – Acoustics – Description, measurement and assessment of environmental noise – Part 2: Determination of sound pressure levels

Byggforskserien:

[3.1] Planlegging *312.130 – Parkeringsplasser og garasjeanlegg*. Mars 2015

Annen aktuell litteratur:

[4.1] Kirkhus, Anders: *Bilene våre blir større, men parkeringsplassene er like små*. Artikkel. 2022. https://www.sintef.no/siste-nytt/2022/bilene-vare-blir-storre-men-parkeringsplassene-er-like-sma/

Annet:

Statens vegvesen sin Vegnormal N100.
Mottatt dokumentasjon fra Sameiet. Se 3.1.

12 BILDER

12.1 Bilder uteområdet adkomst



Foto 1: Nedkjøring til BK1, Hus E til høyre



Foto 2: Persondør inn til parkeringsanlegg BK1. 18 cm høy terskel



Foto 3: P-plasser ovenfor BK2. Her er det ikke plass til 2 biler, vei for smal





Foto 4: Uteområdet Åmothellinga



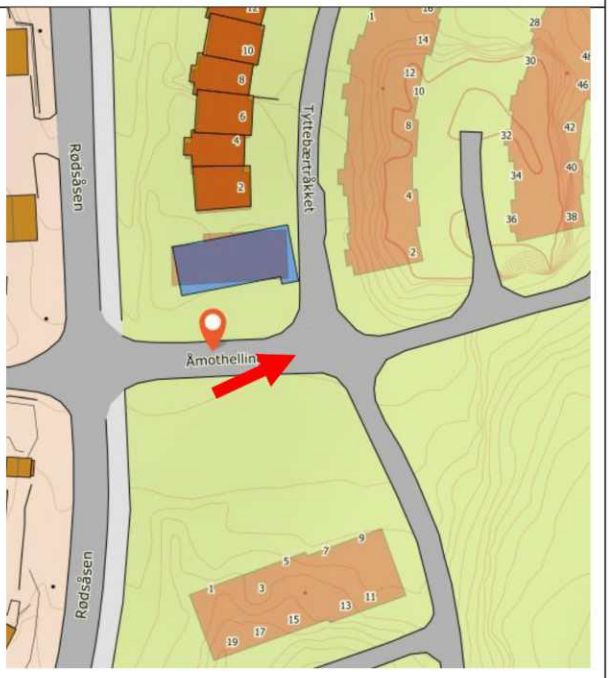


Foto 5: Uteområdet Åmothellinga

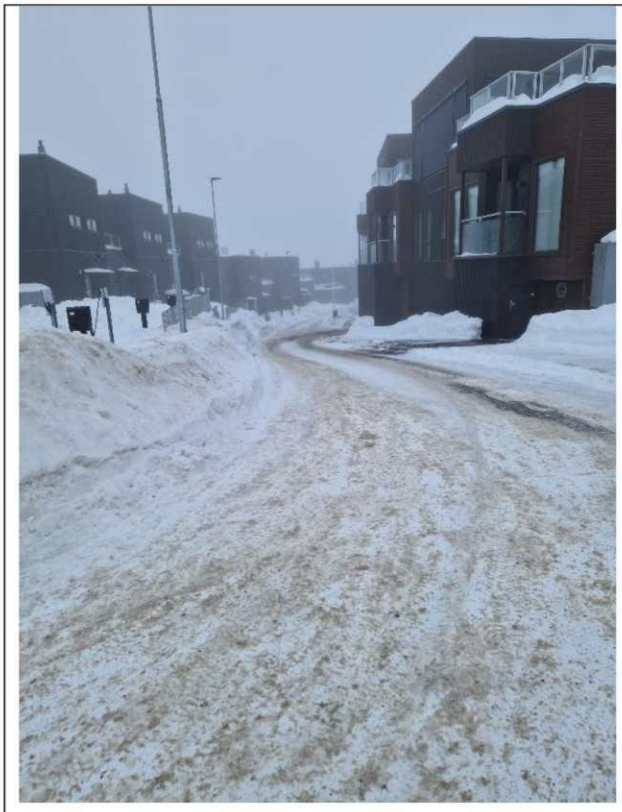


Foto 6: Uteområdet Tyttebærtråkket





Foto 7: Uteområdet Tyttebærtråkket



Foto 8: Uteområdet Tyttebærtråkket, innkjøring garasje BK1, Hus L.



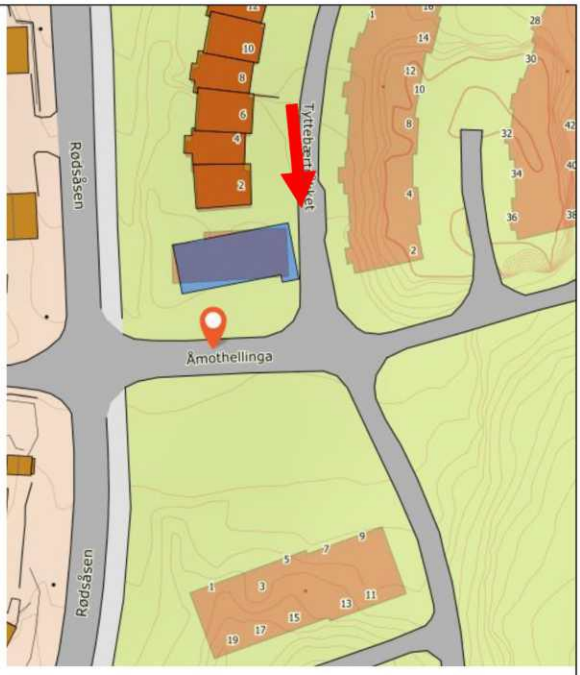


Foto 9: Tyttebærtråkket, Hus E BK1 til venstre



Foto 10: Måling av helling

12.2 Bilder BK1 og BK2



Foto 11: Gitterport foran BK1



Foto 12: Styrepanel p-anlegg

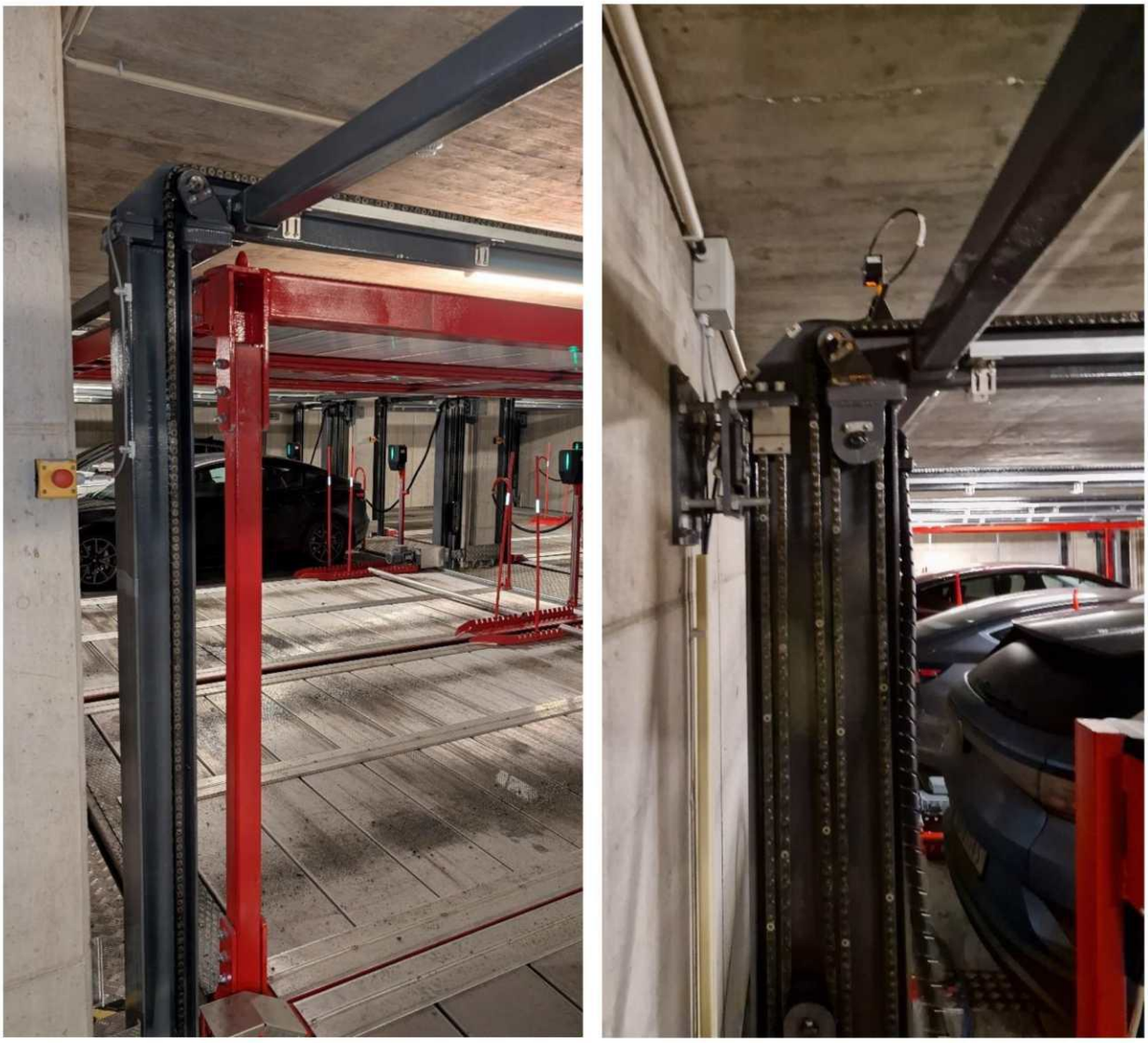


Foto 13: Bærende ramme i grå farge, øvre nivå

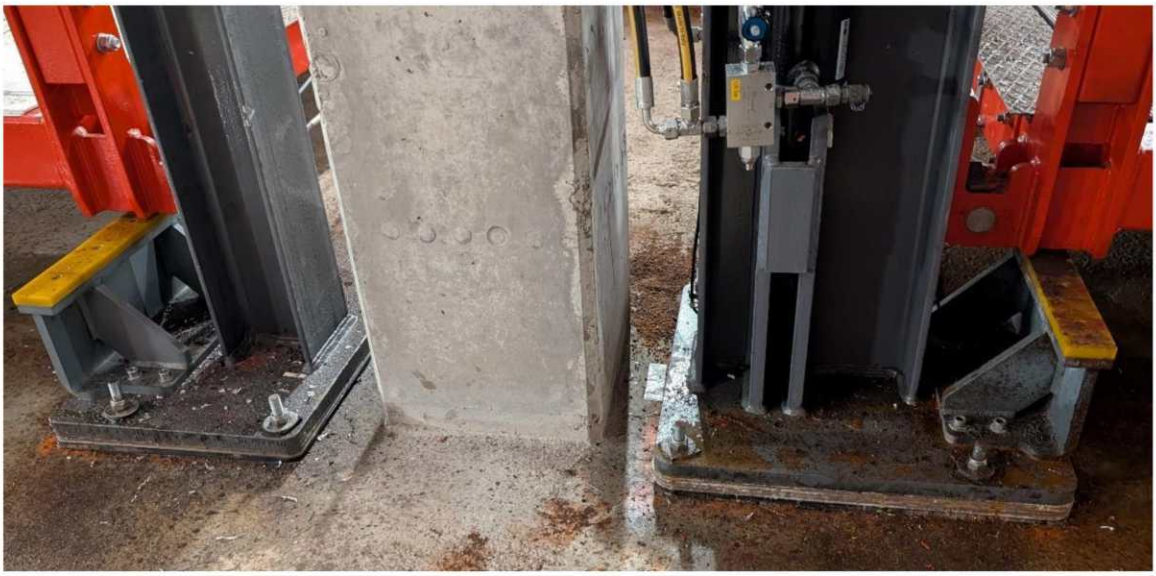


Foto 14: Bærende ramme i grått feste til gulv i sjakt med demping

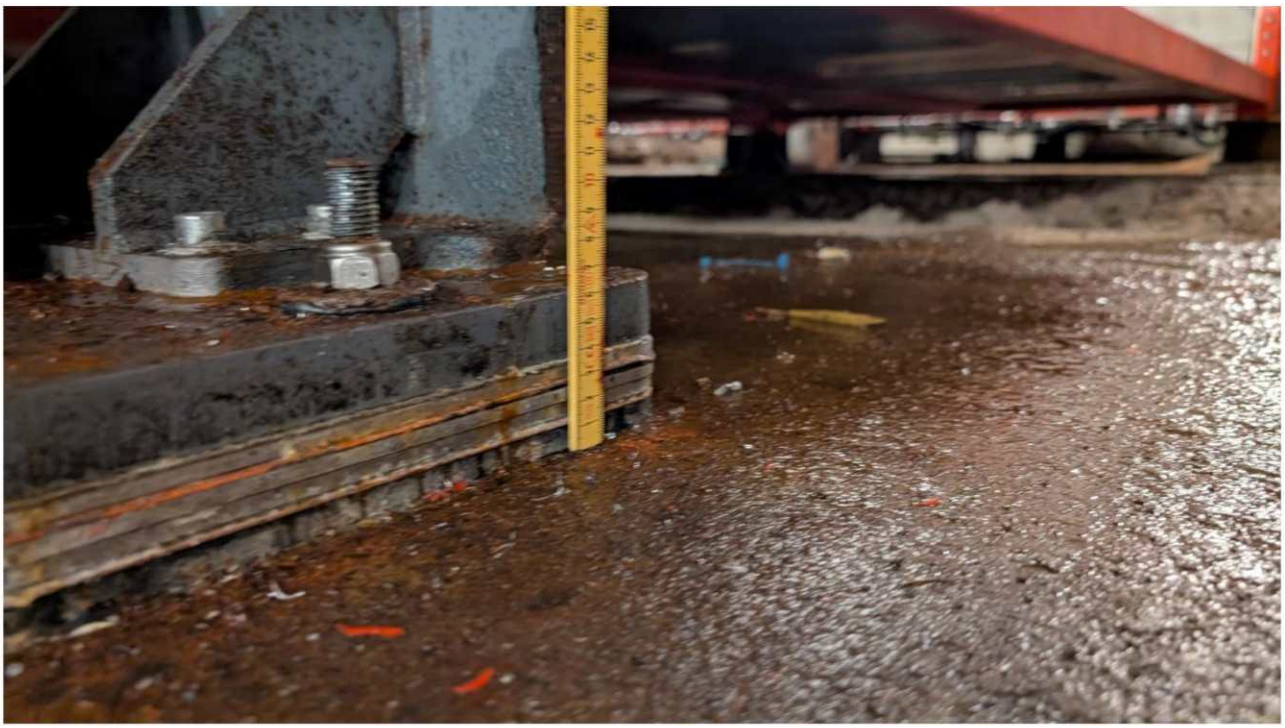


Foto 15: Demping mellom plate og bolteforbindelse

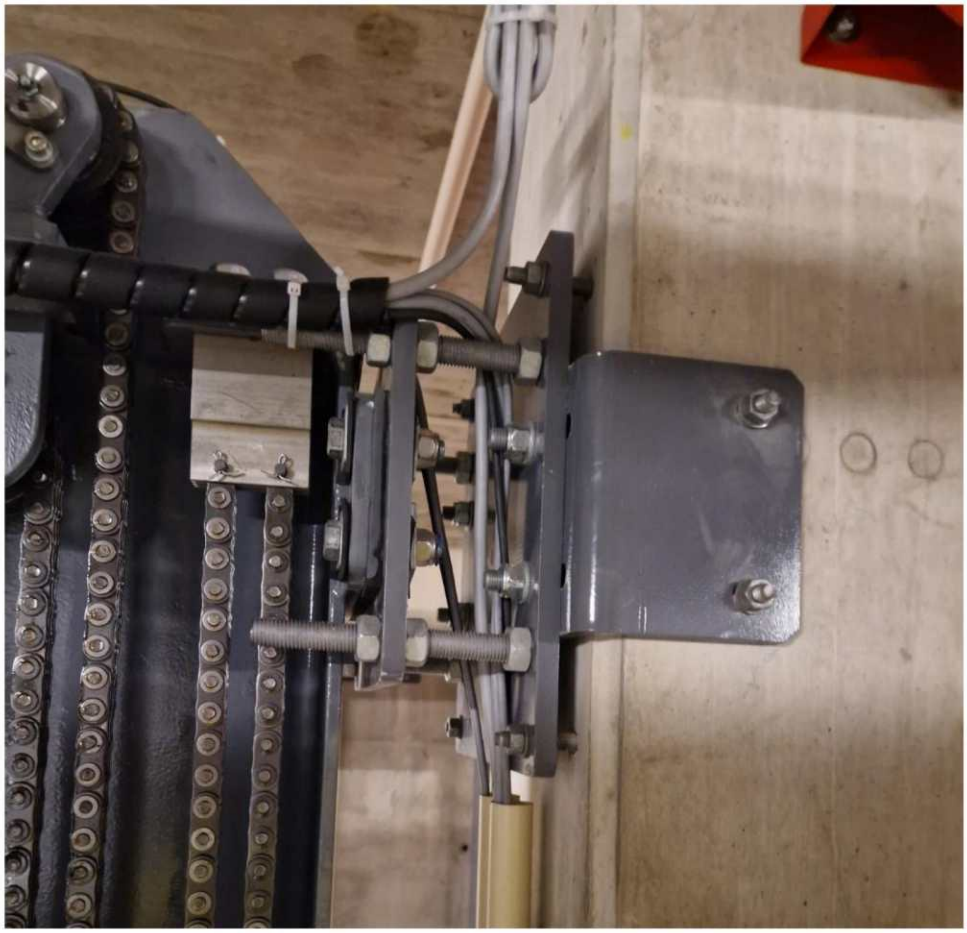


Foto 16: Bolteforbindelse mellom anlegg og søyle, øvre nivå

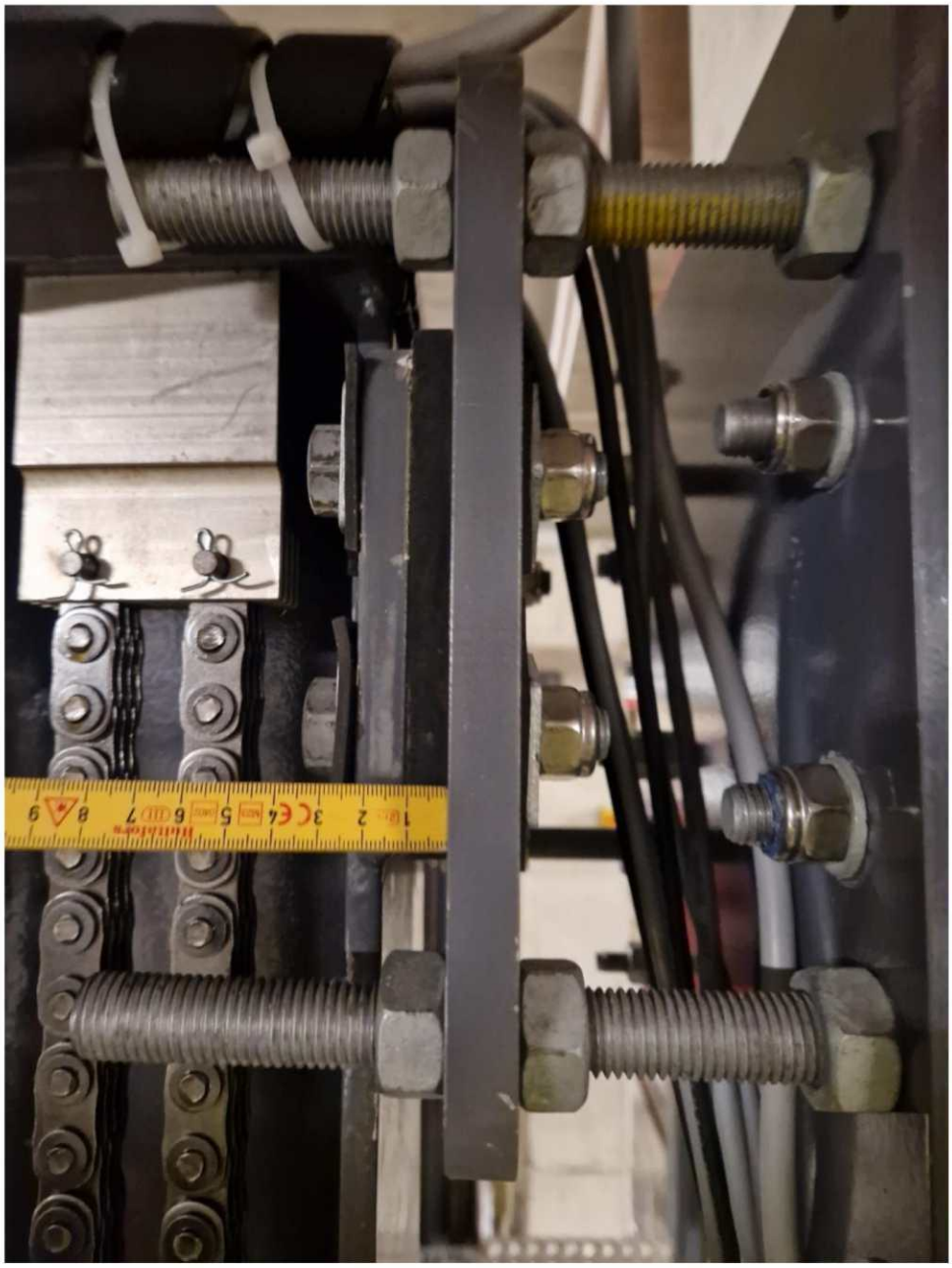


Foto 17: Demping mellom brakket ca. 10 mm, og bolteforbindelse ca. 3-4mm



Foto 18: Klaring mellom braketter (1mm), BK1 vegg



Foto 19: Komprimert gummi i forbindelse, BK1

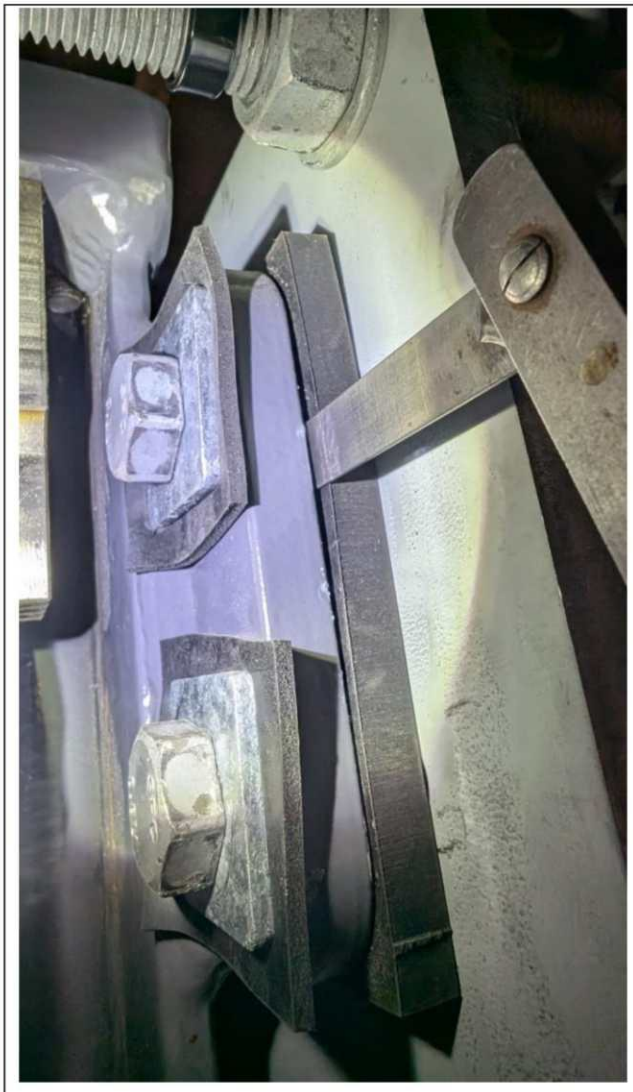


Foto 20: Klaring mellom braketter søyle, BK2



Foto 21: Klaring mellom braketter søyle, BK2

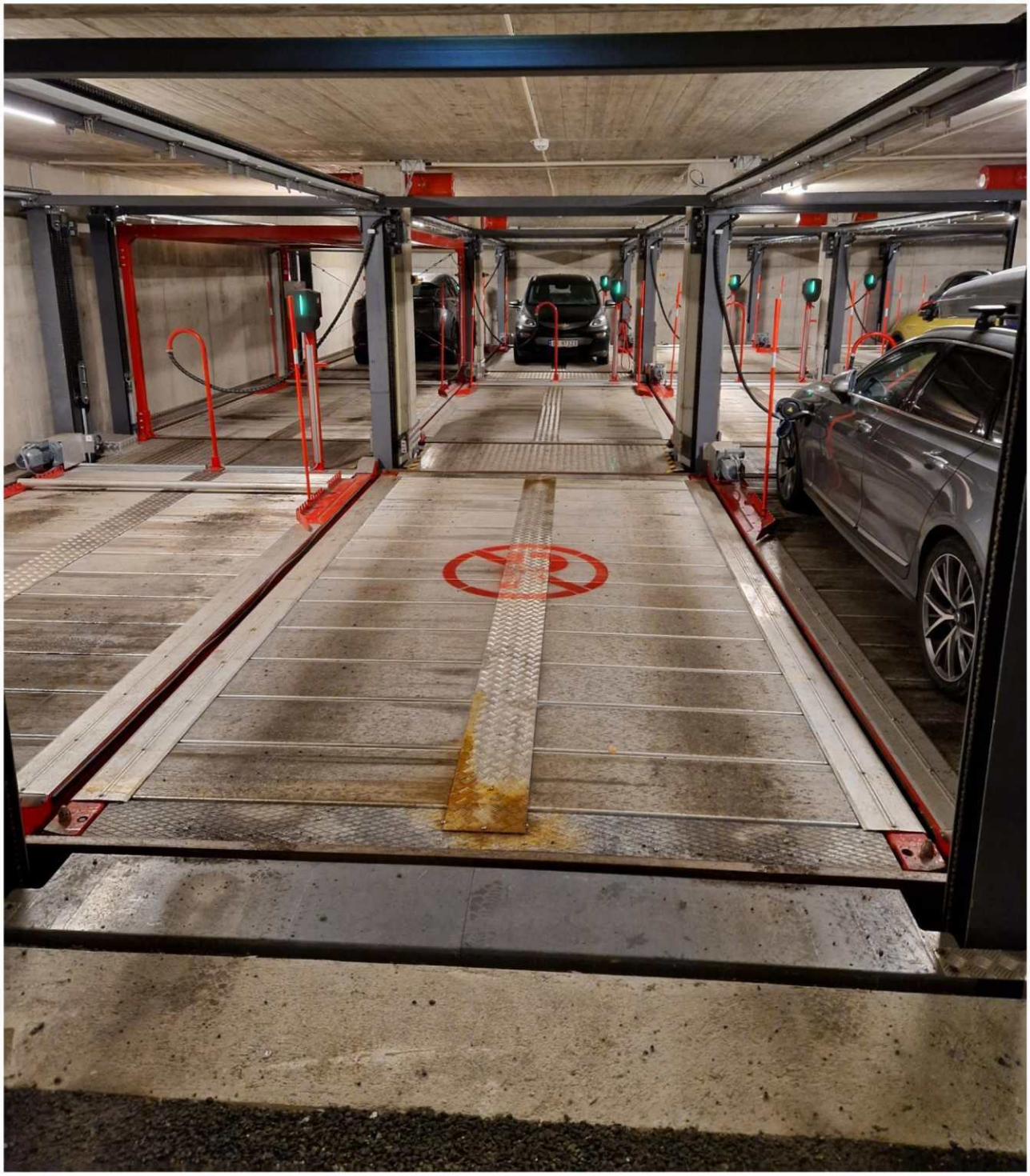


Foto 22: BK1 rad A, B og C med plattform mellom raden montert til søyle



Foto 23: Kjøreplattform øvre nivå mellom rad A og B boltet til søyle

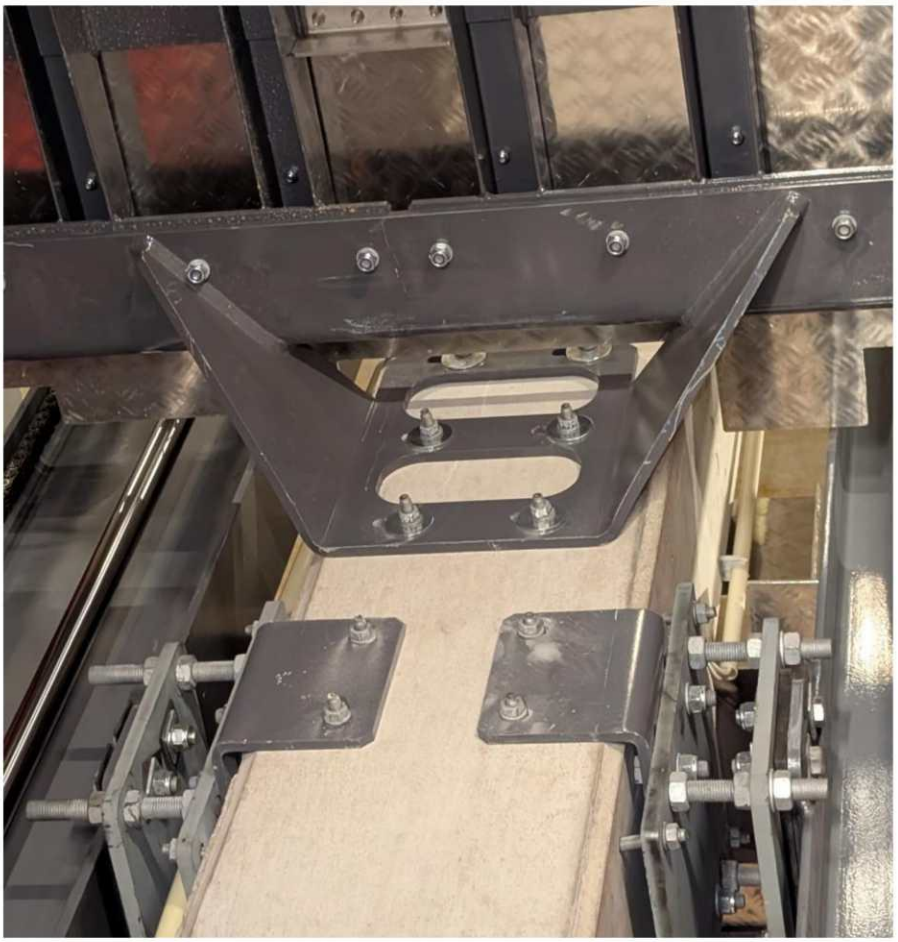


Foto 24: Kjøreplattform øvre nivå mellom rad A og B, boltet til søyle sett fra undersiden

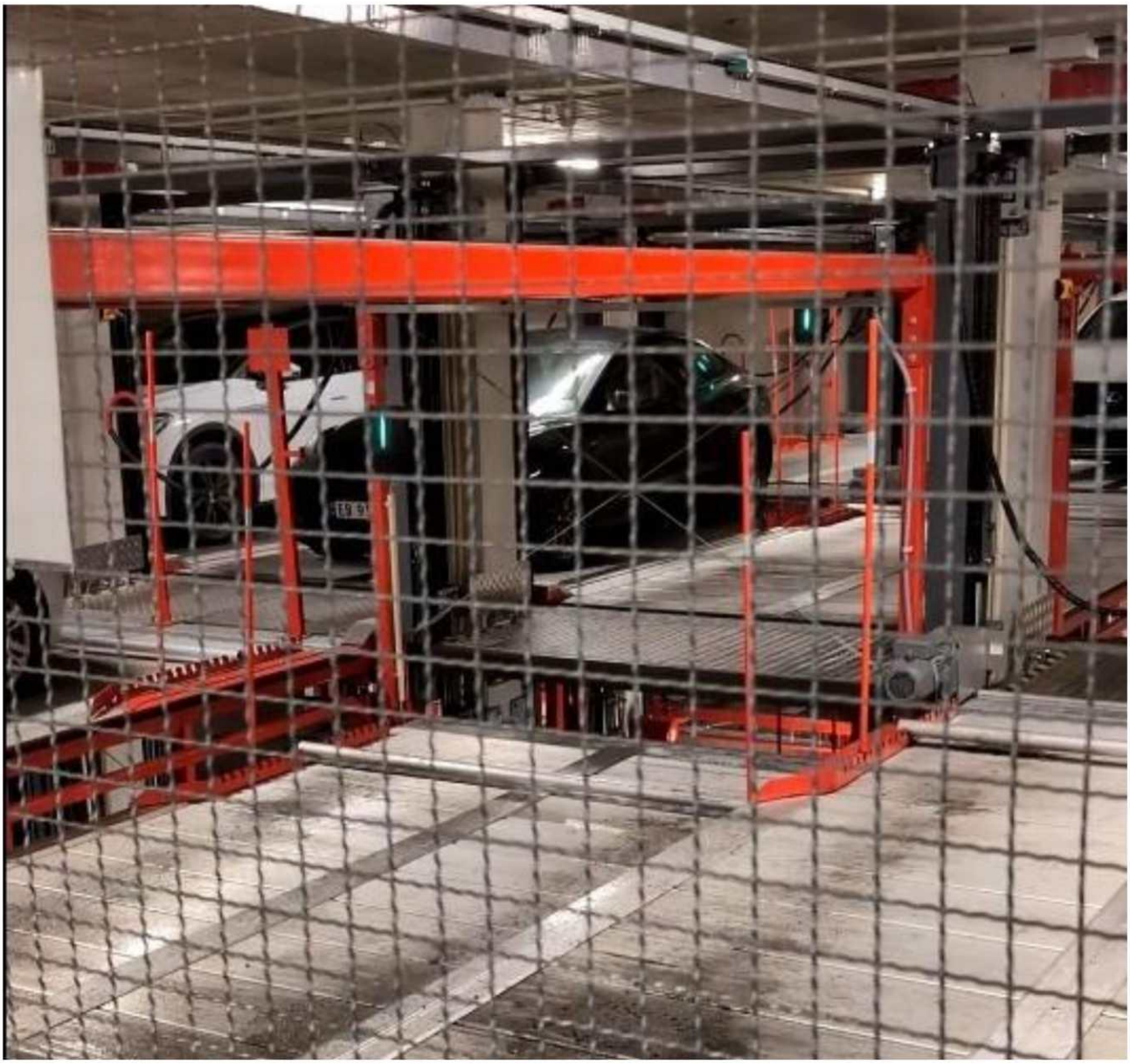


Foto 25: Rød ramme som heises ned

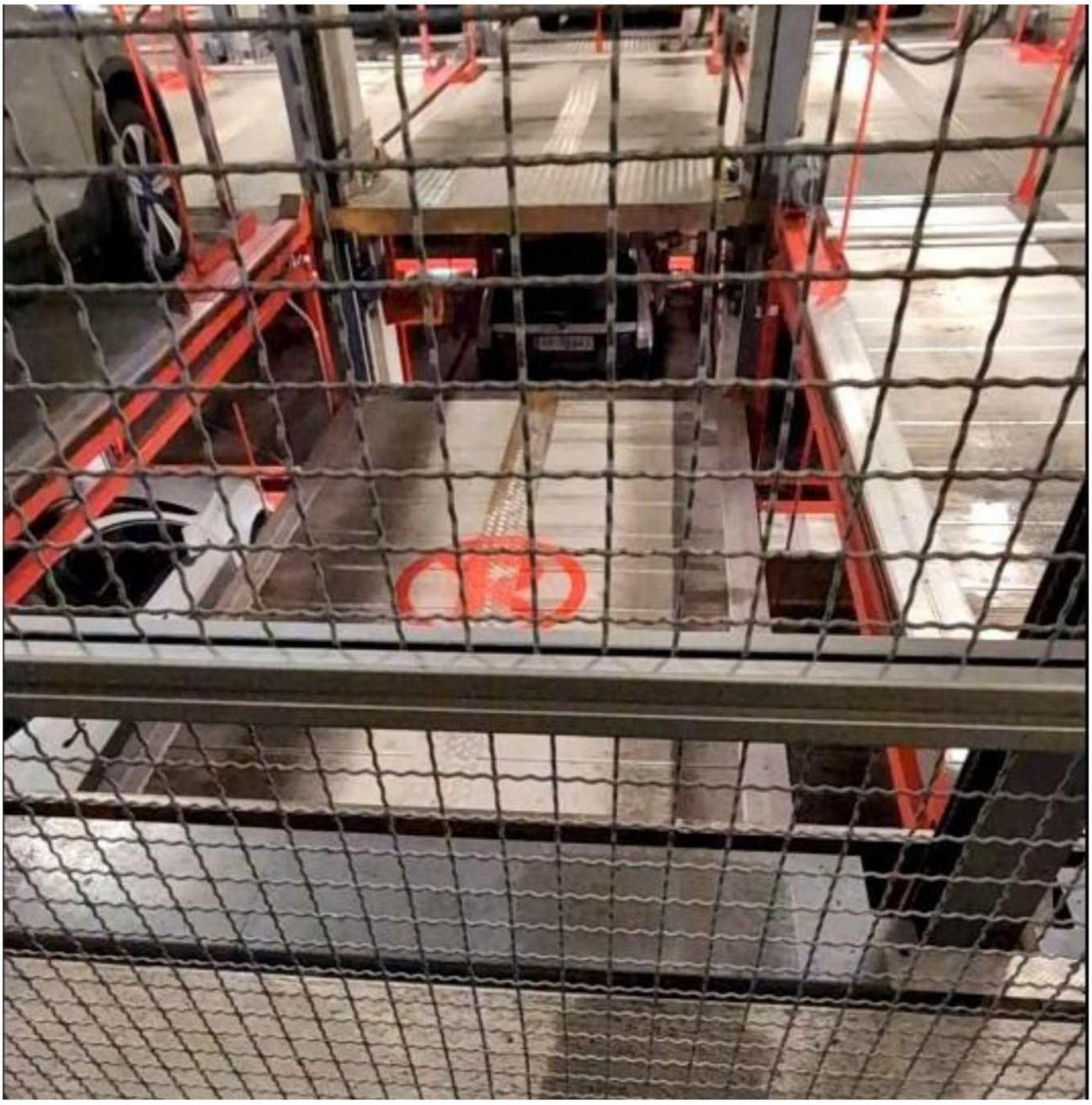


Foto 26: Rød ramme på vei opp



Foto 27 Festepunkt med justering til rød ramme



Foto 28: Festepunkt med justering til rød ramme

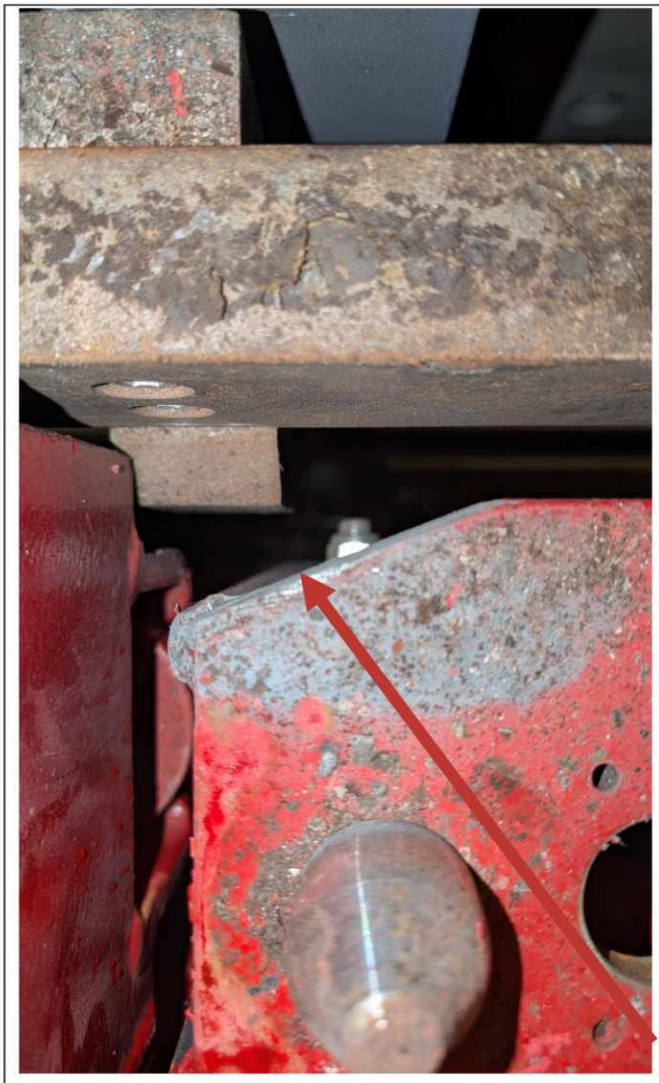


Foto 29: Avkappet hjørner på rødramme, trolig pga. konflikt med festepunkt til skinne

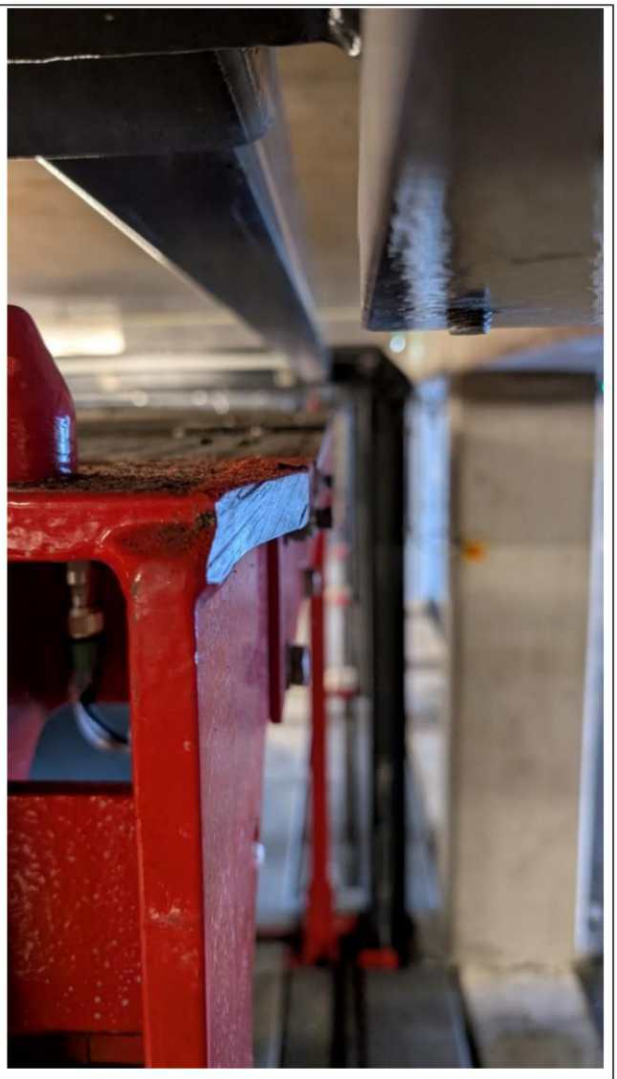


Foto 30: Avkappet hjørne



Foto 31: Hydraulikk-aggregatet, ingen dryppekar



Foto 32: Kjøreplattform øvre nivå, BK2



Foto 33: Undersiden av plattform BK2 med renne og slange for drenering



Foto 34: Hull for drenering over renne i plattformen



Foto 35: Tett drenering: vann drypper forbi renne og ned på plattform (utklipp fra videoklipp), BK2



Foto: 36 Merker fra jernoksid og vann fra drenering på plattform



Foto 37: Låsebolt for sikring og henstilling av plattformer i bæring på 4 punkter



Foto 38: Elektrisk aktuator for låsebolter 300N/2

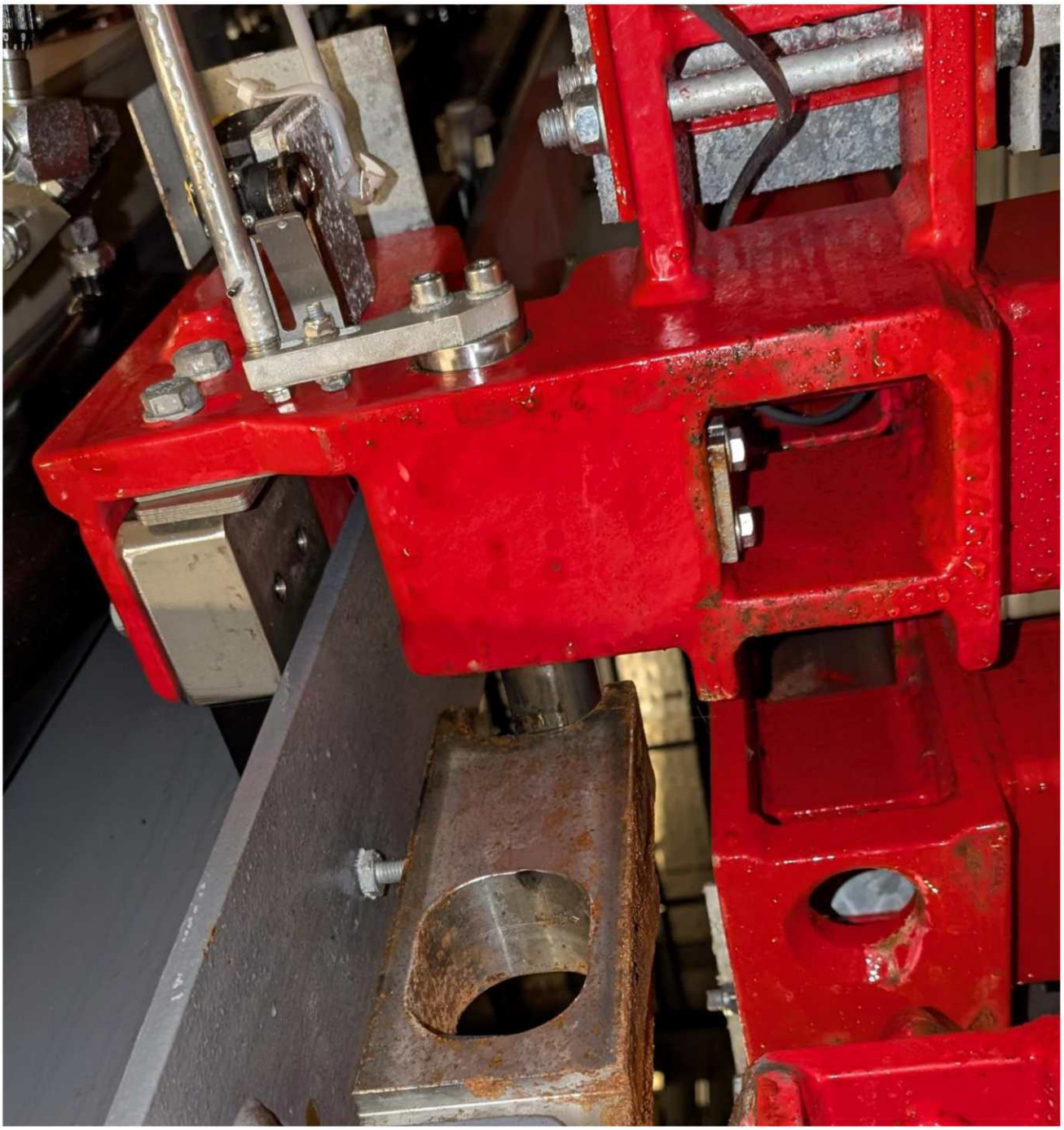


Foto 39: Aktivert sikring sett fra undersiden

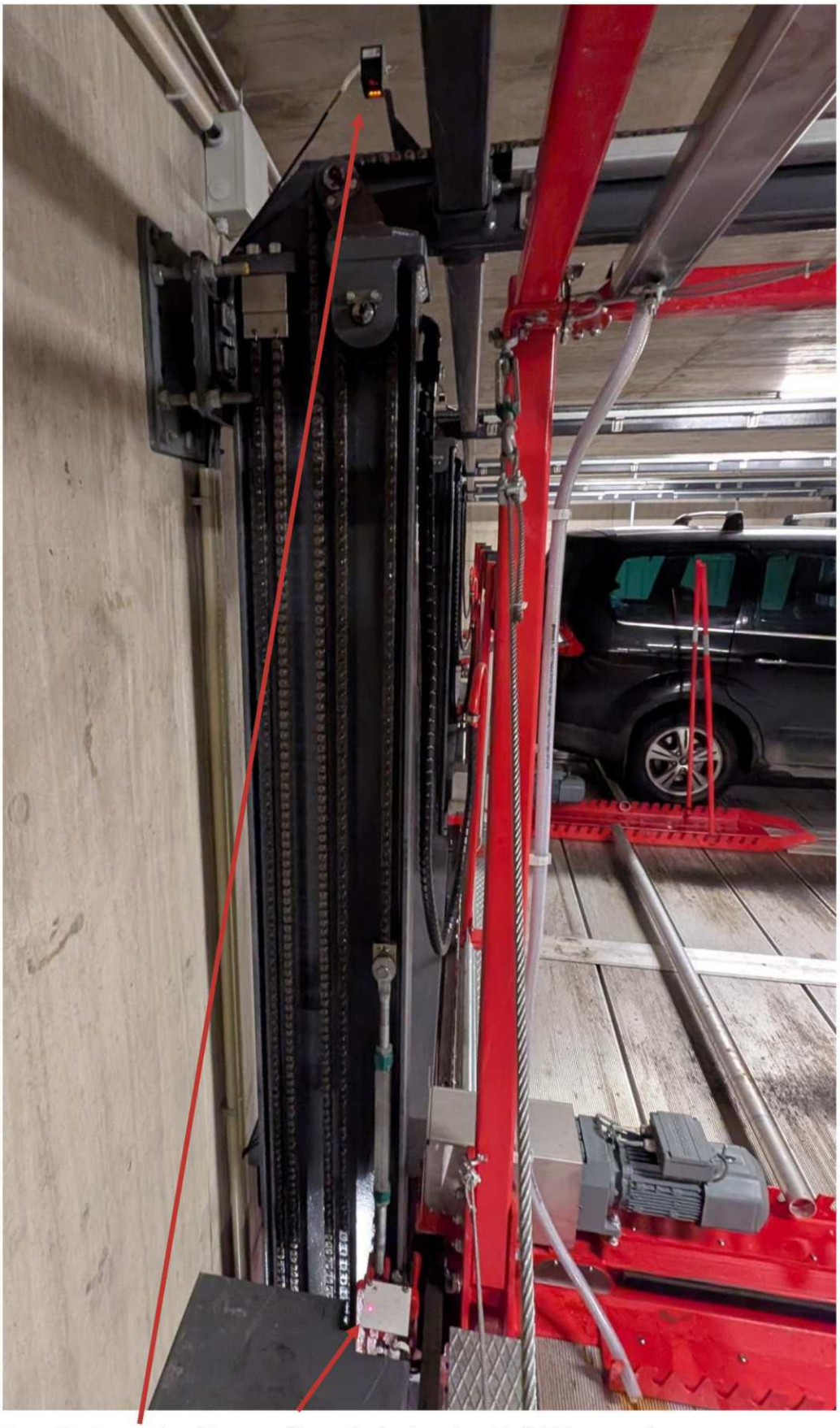


Foto 40: Avstandsmåler og målepunkt for høyde på løft i hjørnet på ramme



Foto 41: Vibrasjons-/temperaturmåler på plattform lokalisert ved aktuator for låsebolter

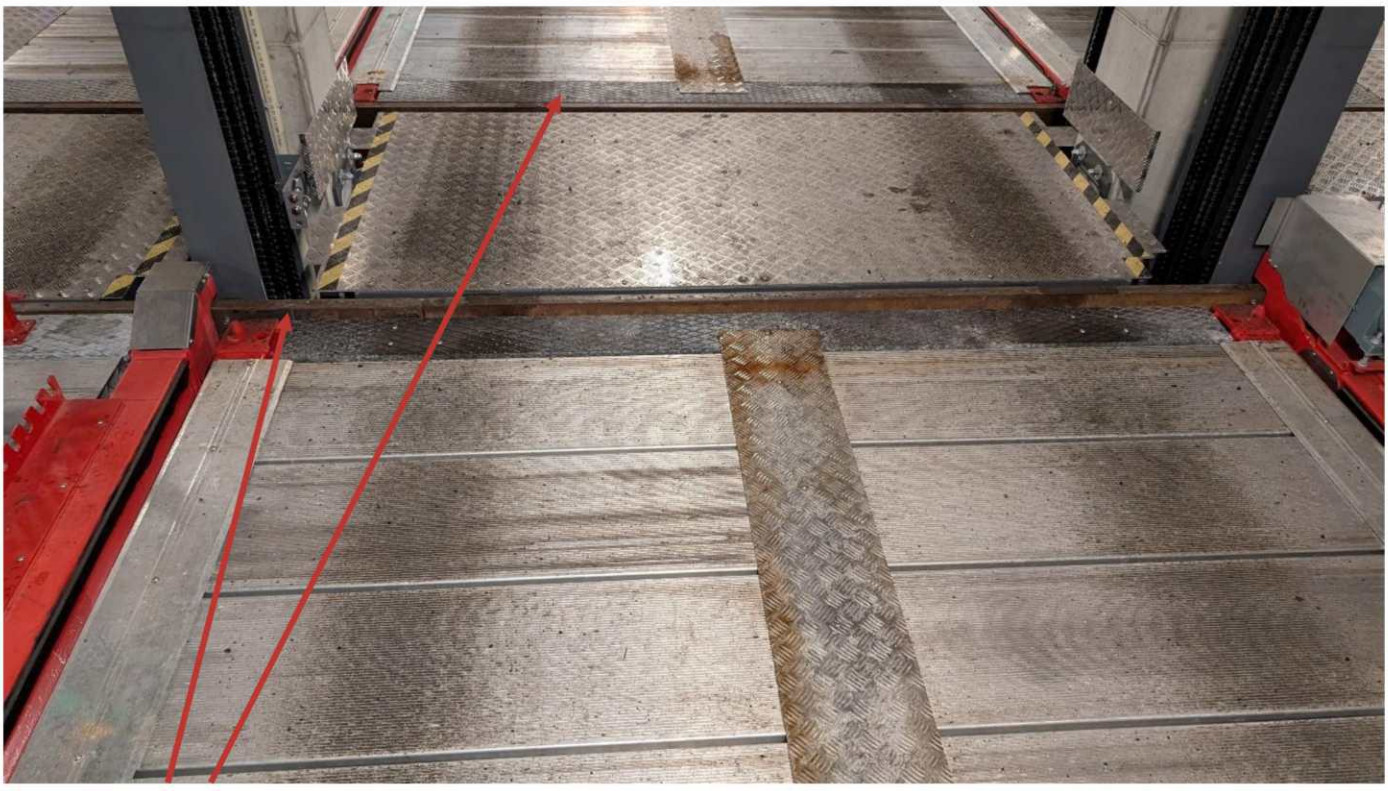


Foto 42: Skinne/bjelke horisontal forflytning, øvre nivå



Foto 43: Liten klaring mellom plattform og skinne



Foto 44: God klaring mellom plattform og skinne



Foto 45: Horisontal skinne med skjøt BK1



Foto 46: Lokal deformasjon over bolte hull til skinne



Foto 47: Bredere skinne ved lokal deformasjon rundt bolteforbindelse til skinne



Foto 48



Foto 49: Brudd i forbindelse til skinne (bilde fra beboer)



Foto 50: Endepunkt sensor for plattform øvre nivå



Foto 51: Målt bredde innkjøring

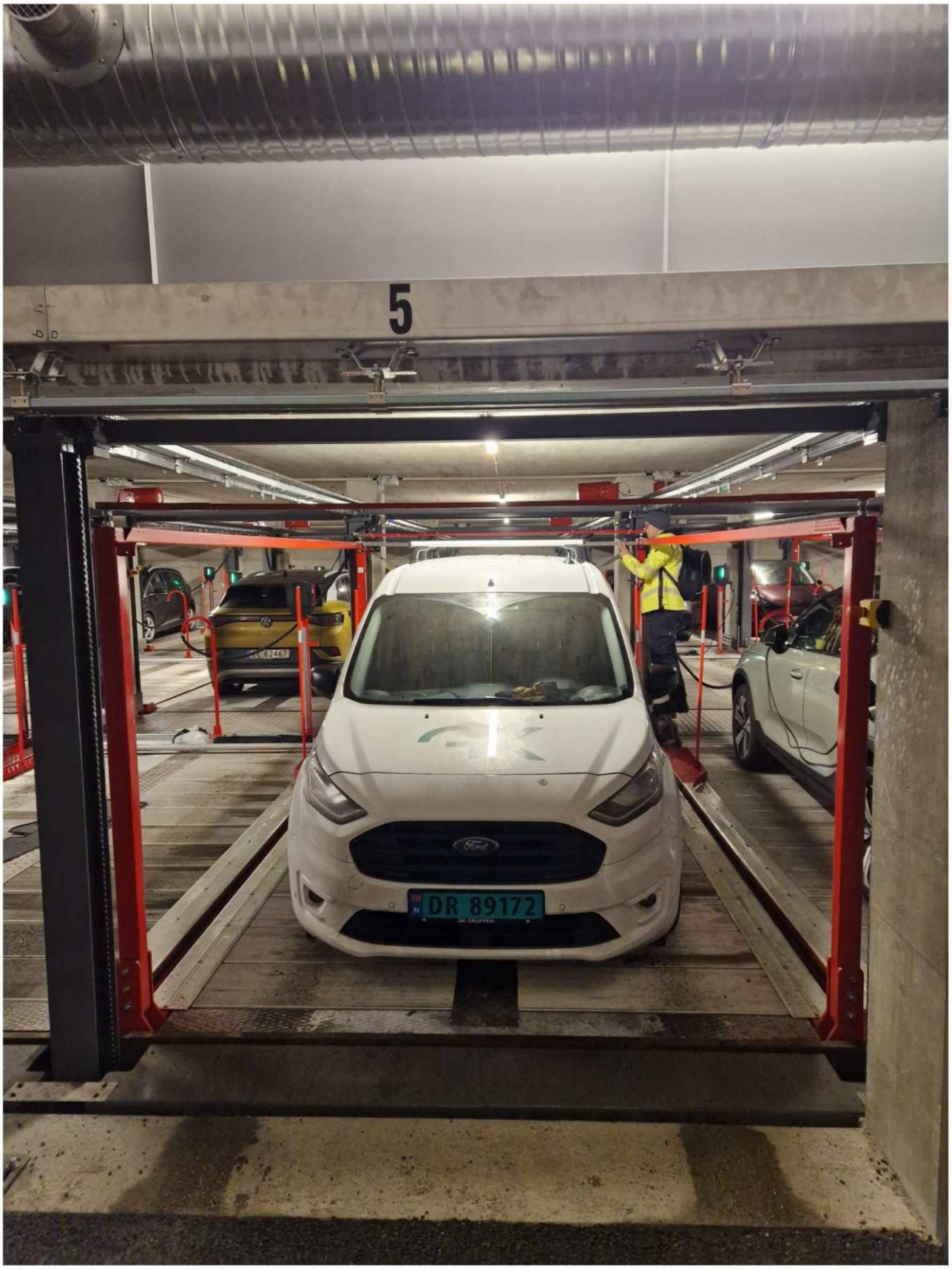


Foto 52: Typisk innkjøring



Foto 53: Maskinrom inne i parkeringsanlegg

12.3 Bilder Hus L BK2



Foto 54: Oversikt innkjøring til BK2



Foto 55: Dør til P2 - lav terskel, snø, is



Foto 56: Port

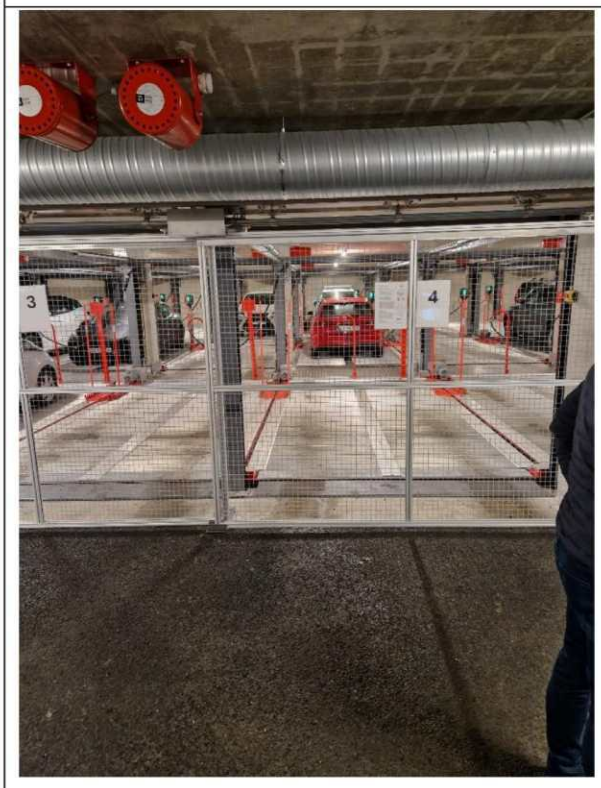


Foto 57: Semiautomatisk parkeringsanlegg BK2



Foto 58: Styringspanel BK2

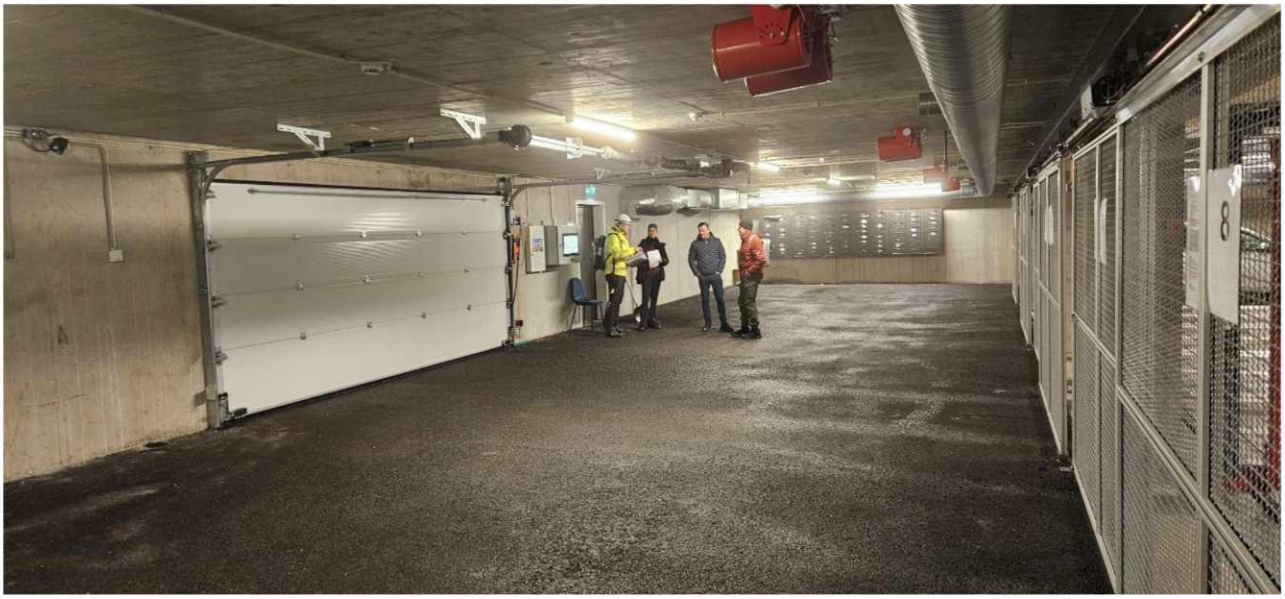


Foto 59: BK2 Manøvreringsfelt venstre side

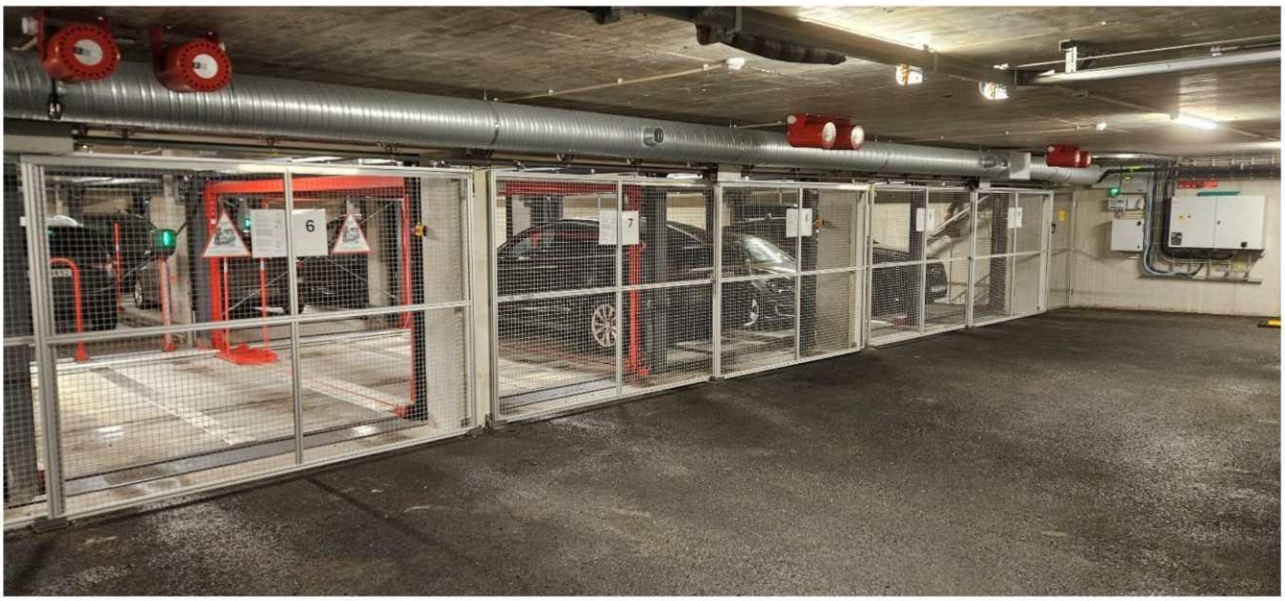
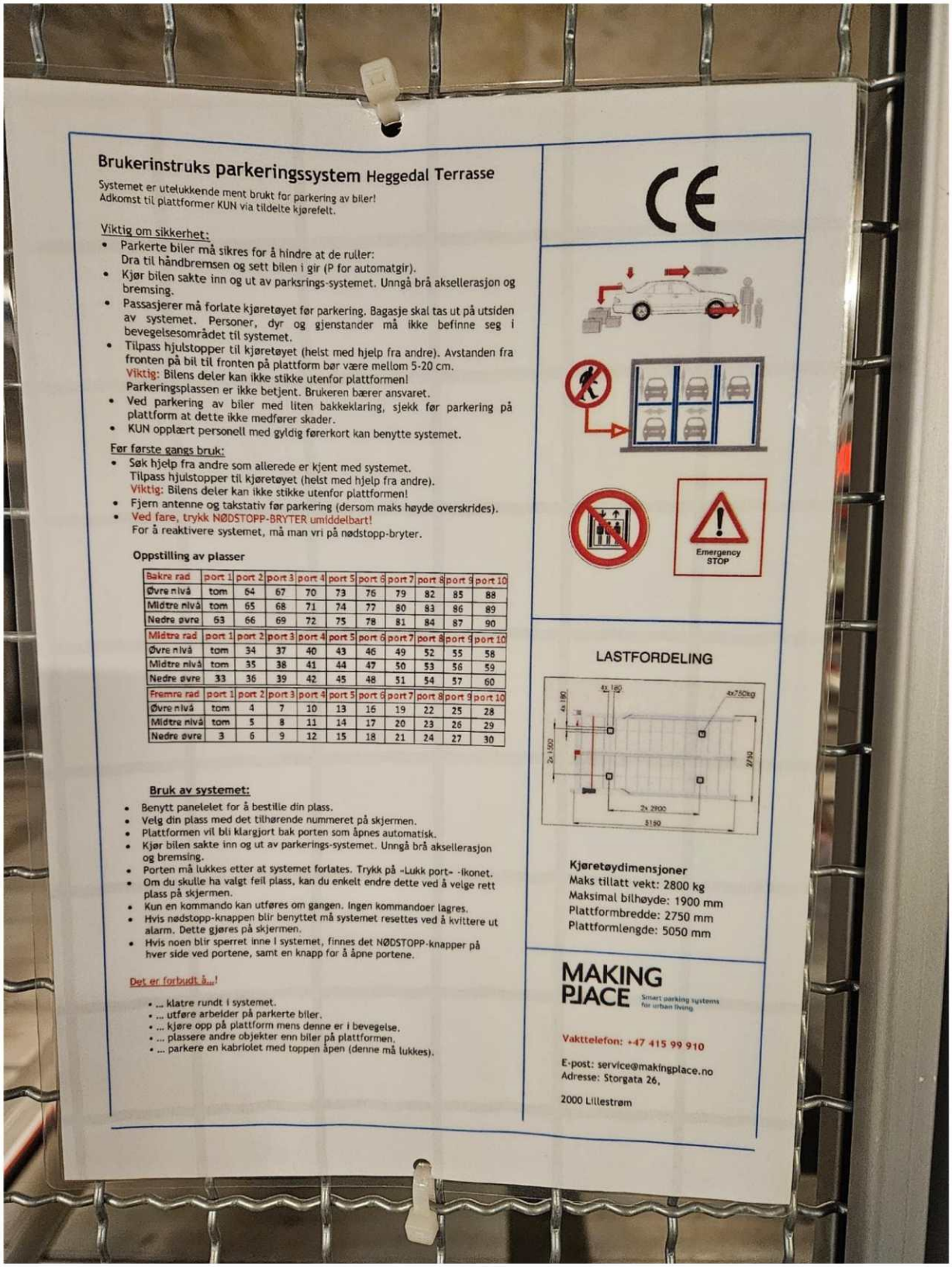


Foto 60: Manøvreringsfelt høyre side



Foto 61: BK2 Installasjoner i manøvreringsfelt



Brukerinstruks parkeringssystem Heggedal Terrasse

Systemet er utelukkende ment brukt for parkering av biler!
Adkomst til plattformer KUN via tildelte kjørefelt.

CE

Viktig om sikkerhet:

- Parkerte biler må sikres for å hindre at de ruller:
  Dra til håndbremsen og sett bilen i gir (P for automatgir).
- Kjør bilen sakte inn og ut av parksrings-systemet. Unngå brå aksellerasjon og bremsing.
- Passasjerer må forlate kjøretøyet før parkering. Bagasje skal tas ut på utsiden av systemet. Personer, dyr og gjenstander må ikke befinne seg i bevegelsesområdet til systemet.
- Tilpass hjulstopper til kjøretøyet (helst med hjelp fra andre). Avstanden fra fronten på bil til fronten på plattform bør være mellom 5-20 cm.
  Viktig: Bilens deler kan ikke stikke utenfor plattformen!
  Parkeringsplassen er ikke betjent. Brukeren bærer ansvaret.
- Ved parkering av biler med liten bakkeklaring, sjekk før parkering på plattform at dette ikke medfører skader.
- KUN opplært personell med gyldig førerkort kan benytte systemet.

Før første gangs bruk:

- Søk hjelp fra andre som allerede er kjent med systemet.
  Tilpass hjulstopper til kjøretøyet (helst med hjelp fra andre).
  Viktig: Bilens deler kan ikke stikke utenfor plattformen!
- Fjern antenne og takstativ før parkering (dersom maks høyde overskrides).
- Ved fare, trykk NØDSTOPP-BRYTER umiddelbart!
  For å reaktivere systemet, må man vri på nødstopp-bryter.

Emergency STOP

Oppstilling av plasser

Bakre rad	port 1	port 2	port 3	port 4	port 5	port 6	port 7	port 8	port 9	port 10
Øvre nivå	tom	64	67	70	73	76	79	82	85	88
Midtre nivå	tom	65	68	71	74	77	80	83	86	89
Nedre øvre	63	66	69	72	75	78	81	84	87	90
Midtre rad	port 1	port 2	port 3	port 4	port 5	port 6	port 7	port 8	port 9	port 10
Øvre nivå	tom	34	37	40	43	46	49	52	55	58
Midtre nivå	tom	35	38	41	44	47	50	53	56	59
Nedre øvre	33	36	39	42	45	48	51	54	57	60
Fremre rad	port 1	port 2	port 3	port 4	port 5	port 6	port 7	port 8	port 9	port 10
Øvre nivå	tom	4	7	10	13	16	19	22	25	28
Midtre nivå	tom	5	8	11	14	17	20	23	26	29
Nedre øvre	3	6	9	12	15	18	21	24	27	30

Bruk av systemet:

- Benytt panelelet for å bestille din plass.
- Velg din plass med det tilhørende nummeret på skjermen.
- Plattformen vil bli klargjort bak porten som åpnes automatisk.
- Kjør bilen sakte inn og ut av parkerings-systemet. Unngå brå aksellerasjon og bremsing.
- Porten må lukkes etter at systemet forlates. Trykk på «Lukk port» -ikonet.
- Om du skulle ha valgt feil plass, kan du enkelt endre dette ved å velge rett plass på skjermen.
- Kun en kommando kan utføres om gangen. Ingen kommandoer lagres.
- Hvis nødstopp-knappen blir benyttet må systemet resettes ved å kvittere ut alarm. Dette gjøres på skjermen.
- Hvis noen blir sperret inne i systemet, finnes det NØDSTOPP-knapper på hver side ved portene, samt en knapp for å åpne portene.

Det er forbudt å...!

- ... klatre rundt i systemet.
- ... utføre arbeider på parkerte biler.
- ... kjøre opp på plattform mens denne er i bevegelse.
- ... plassere andre objekter enn biler på plattformen.
- ... parkere en kabriolet med toppen åpen (denne må lukkes).

LASTFORDELING

Kjøretøydimensjoner
Maks tillatt vekt: 2800 kg
Maksimal bilhøyde: 1900 mm
Plattformbredde: 2750 mm
Plattformlengde: 5050 mm

MAKING PLACE
Smart parking systems for urban living

Vakttelefon: +47 415 99 910

E-post: service@makingplace.no
Adresse: Storgata 26,

2000 Lillestrøm

Foto 62: Bruksinstruks

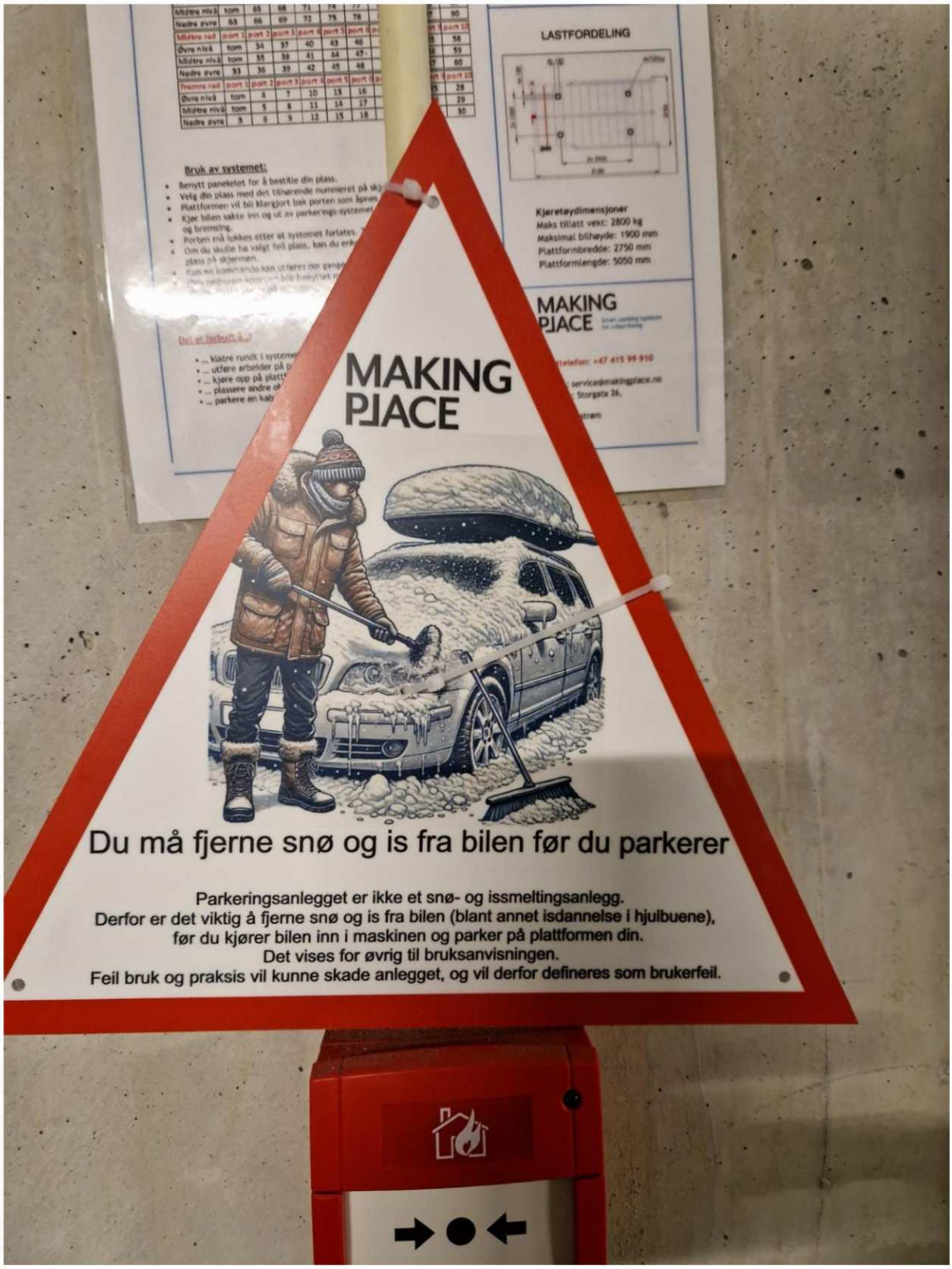


Foto 63: Bruksinstruks

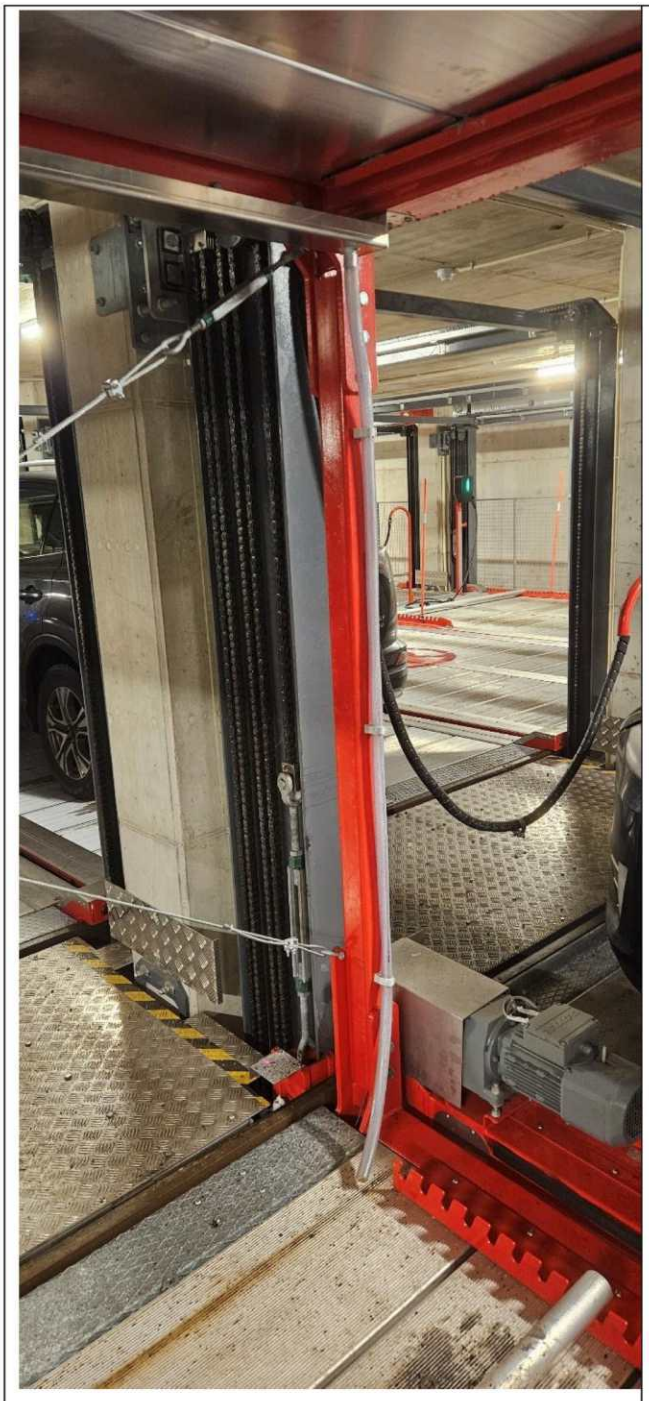


Foto 64: Avløp fra plattform over

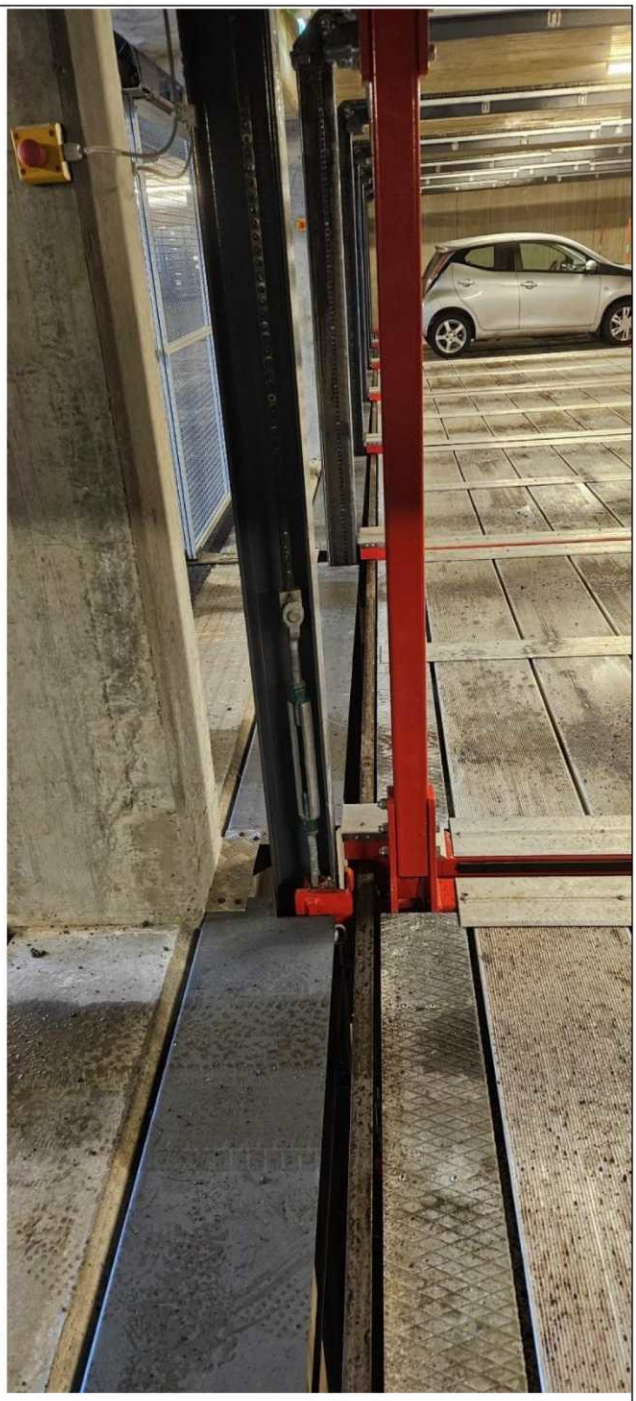


Foto 65: Spalte fra fem til en halv centimeter

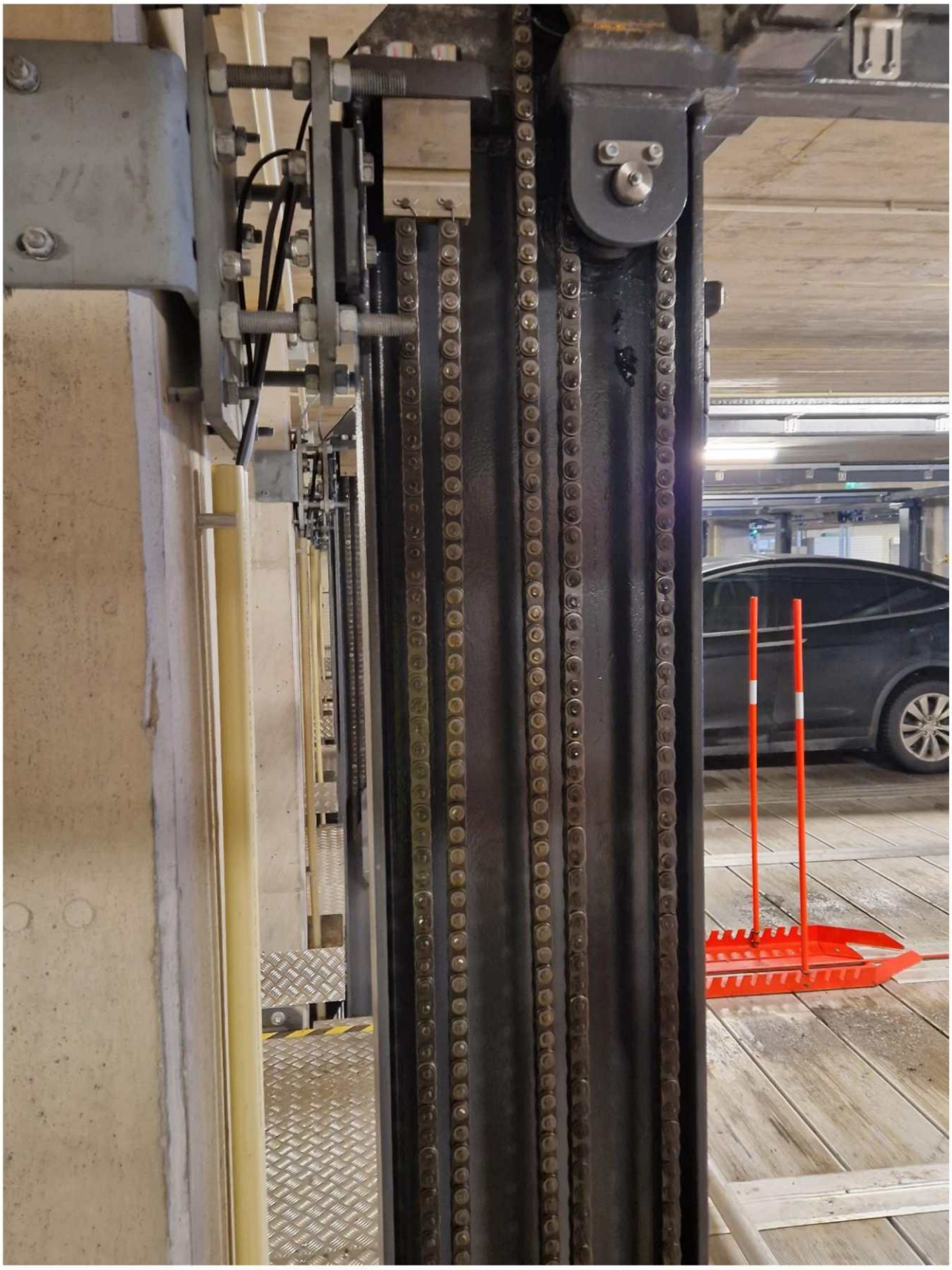


Foto 66: Innfesting mot søyle

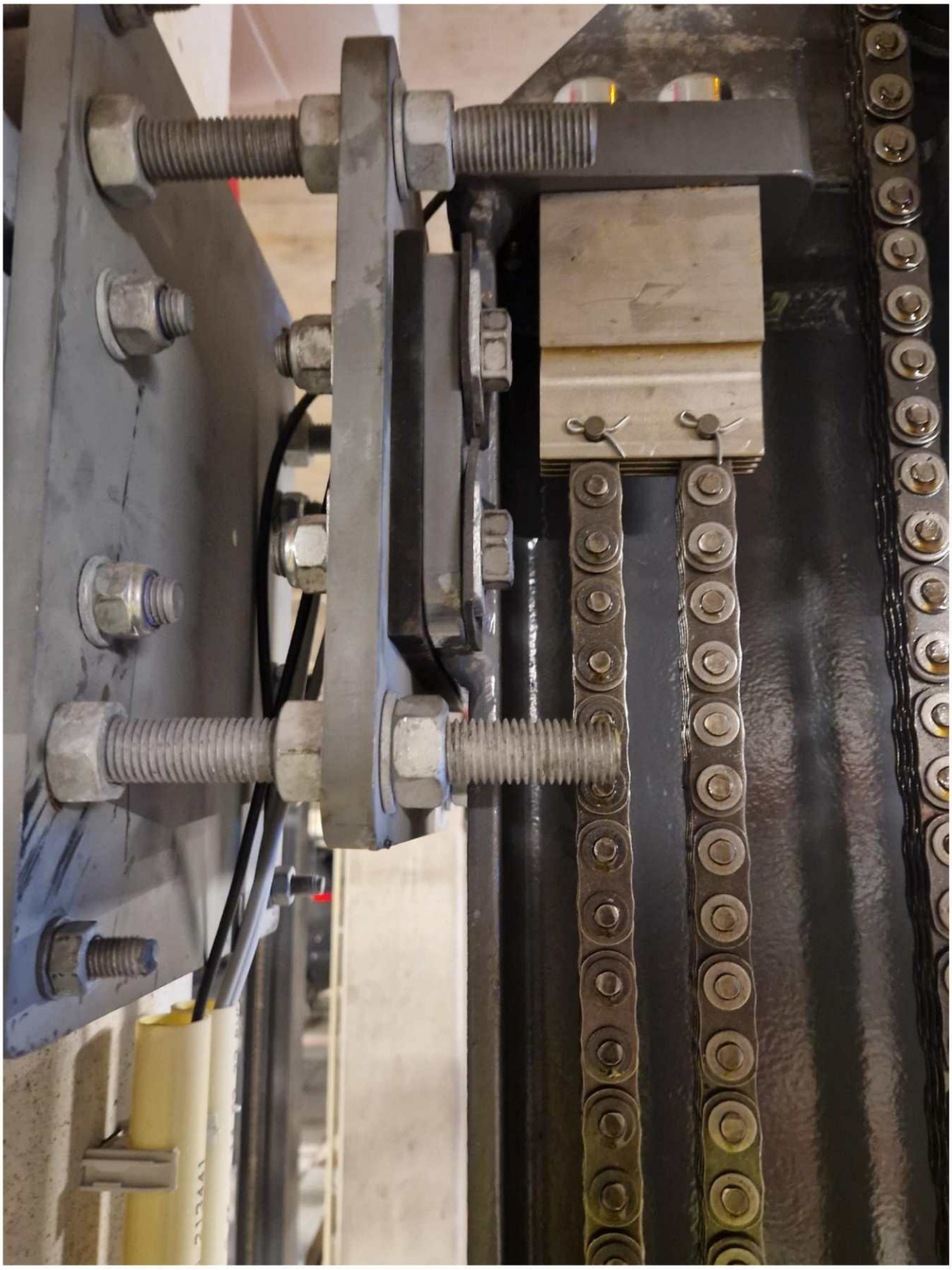


Foto 67: Innfesting mot søyle

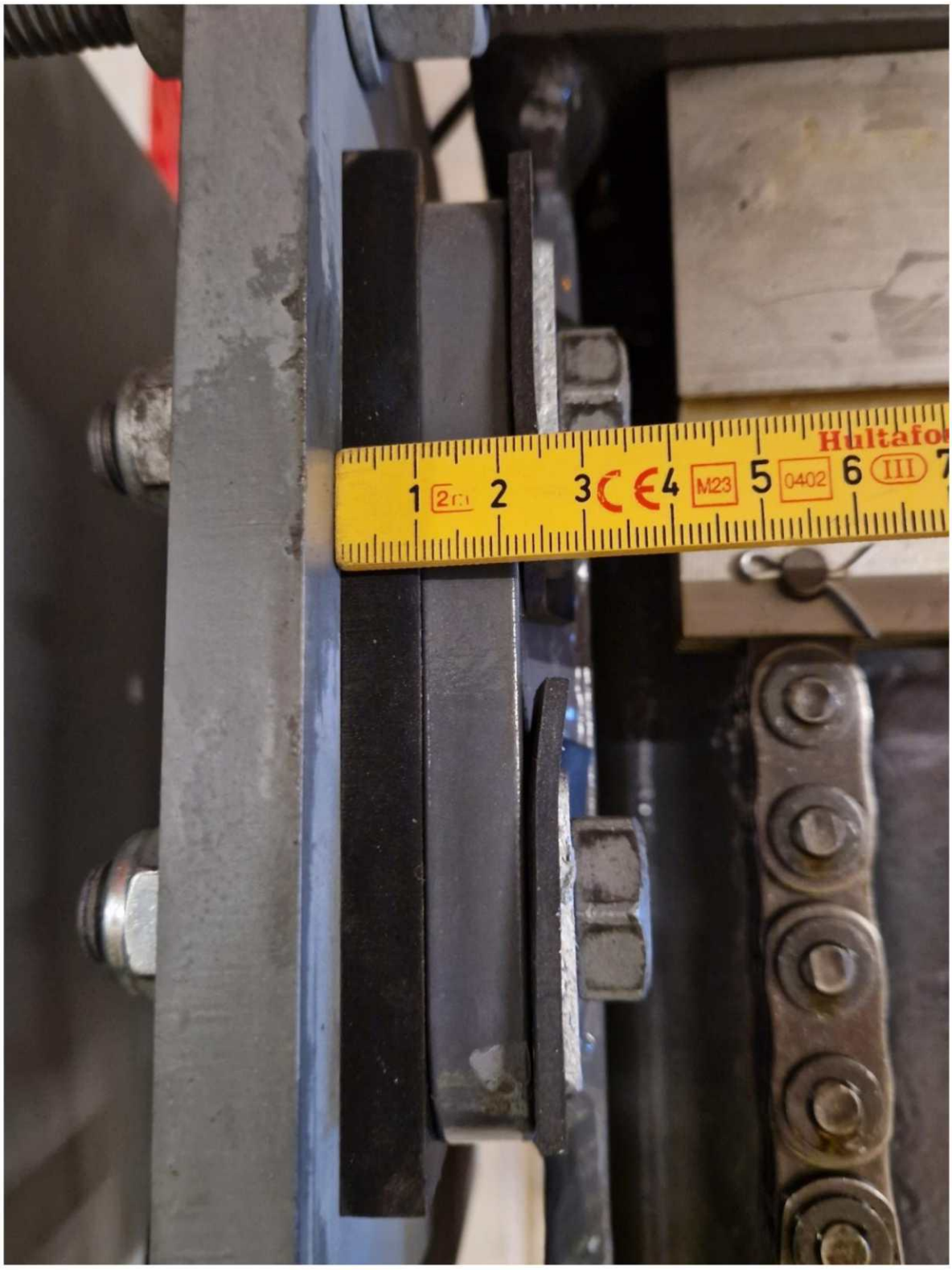


Foto 68: Innfesting mot søyle



Foto 69: Innfesting mot søyle



Foto 70: Grensesnitt mellom plattformer



Foto 71: Grensesnitt på ende av plattform

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S21/4673	GBNR 79/87 L26323/23	11.10.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4673

Delegasjonssak: 23/1965

79/87 Midlertidig brukstillatelse - Veier på hele feltet - Heggedal terrasse
Åmotåsen 23 Tiltakshaver: Beliggenhet Holding AS

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 06.10.2023.

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

Brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

1. **Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 06.10.2024.**

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Sykkelparkering skal være ferdigstilt.
2. Garasjeanlegg skal være ferdigstilt og teknisk anlegg igangsatt.
3. Midlertidig parkering foran rekke A skal være fjernet innen utgangen av uke 43.
4. Mindre endring av snuhanner skal være ferdigstilt.
5. Alle arbeider på veianlegg skal være ferdigstilt.

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

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

Asker kommune (Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfsnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Unni Rasmussen
saksbehandler - tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

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

Asker kommune

«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:	Vår ref.:	Arkivnr:	Dato:
	URASMUSS S21/4665	GBNR 79/87 L18283/23	05.07.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S21/4665

Delegasjonssak: 23/1386

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

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

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

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

Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

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

Dispensasjonen er midlertidig og gjelder frem til ferdigattest er gitt.

Asker kommune
(Samfunnsutvikling)
Katrineåsveien 20
3440 Røyken

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

Telefon
66 70 00 00

Org.nr.
920 125 298 mva.

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

Brukstillatelsen gjelder for boligdelen.

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

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

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

Gjenstående arbeider
Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

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

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

Dispensasjonsvurdering

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

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

Hensynene bak bestemmelsene

Hensikten bak reguleringsbestemmelsene er ment å;

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

Søkers begrunnelse (sammendrag)

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

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

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

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

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

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

Vår vurdering og konklusjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Gebyr
Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

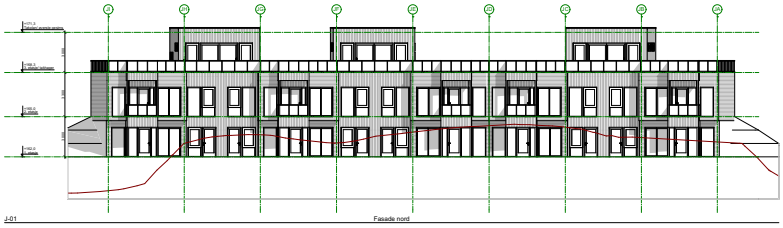
Marianne V. Estevenin
Avdelingsleder
Byggesak
For Malvin Bjorøy

Unni Rasmussen
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

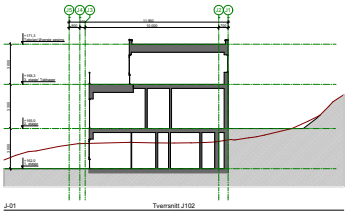
Dokumentet er elektronisk godkjent.

Til: Boxs Arkitektstudio AS, Alfheim 24, 1384 ASKER

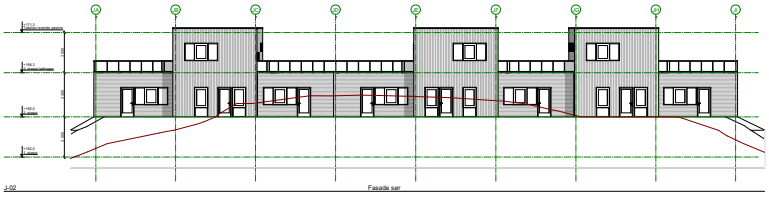
Kopi: Beliggenhet Holding AS, c/o Konsernet Beliggenhet, 0278 OSLO



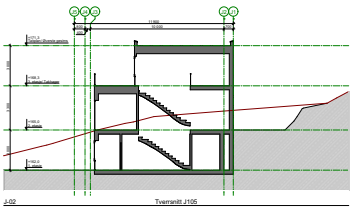
J-01 Fasade nord



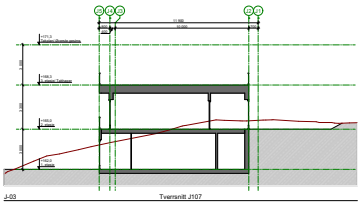
J-01 Tverrsnitt J102



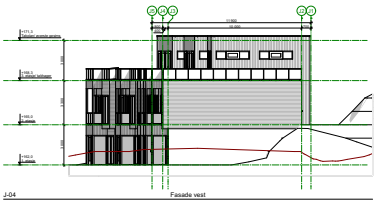
J-02 Fasade sør



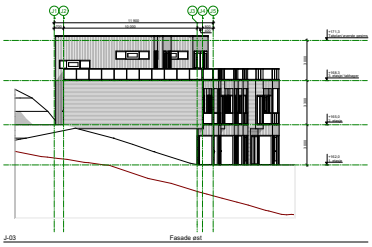
J-02 Tverrsnitt J105



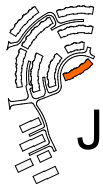
J-03 Tverrsnitt J107

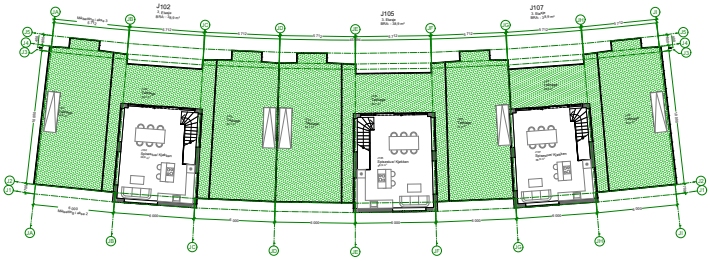


J-04 Fasade vest

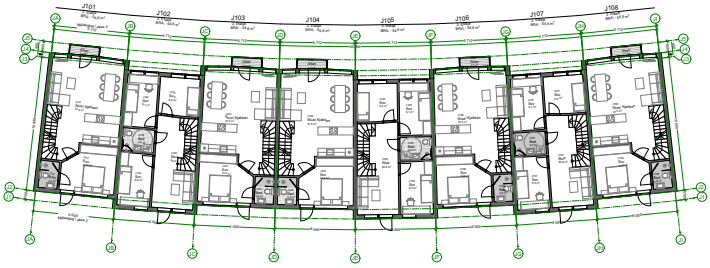


J-03 Fasade øst

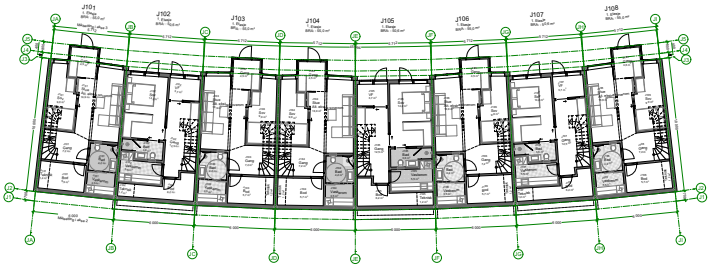




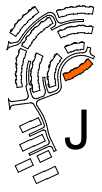
3. ETASJE



2. ETASJE



1. ETASJE



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 79, Bruksnr 87, Seksjonsnr 107	**Kommune:**	3203	Asker
Adresse:				
Veiadresse:	Åmothellinga 9, gatenr 31336	**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:**	
Etableringsdato:	08.09.2022	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	109/13 003
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	27 295,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

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

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

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

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

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

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Rekkehus

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åmothellinga 9	Bolig	109,6	Kjøkken	4	2	2

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	60,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	109,6	Igangset.till.:	06.09.2021
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	109,6	Midl. brukstil.:	05.07.2023
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	301035342			Antall etasjer:	2

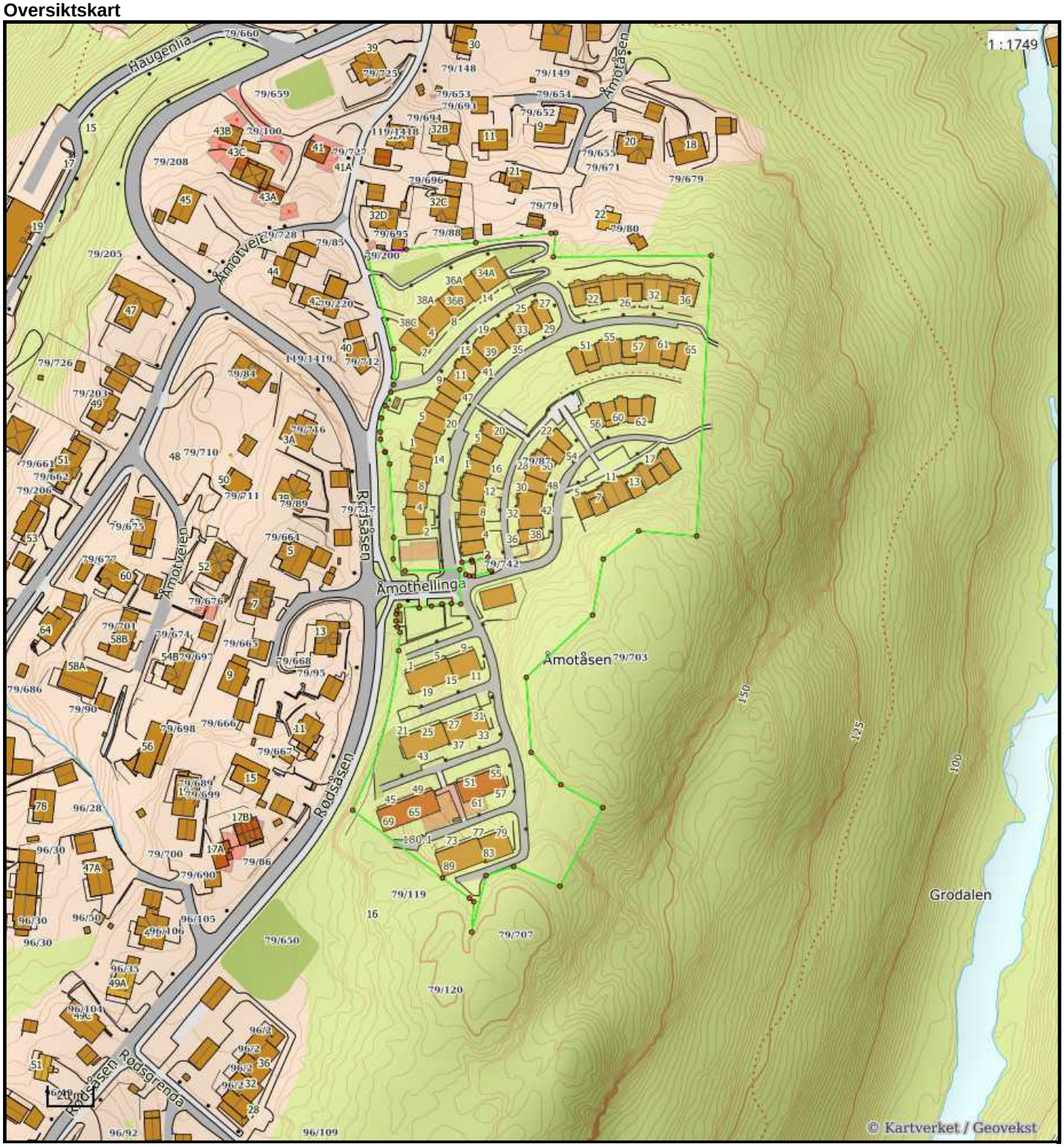
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		55,0		55,0			
H01	1	54,6		54,6			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



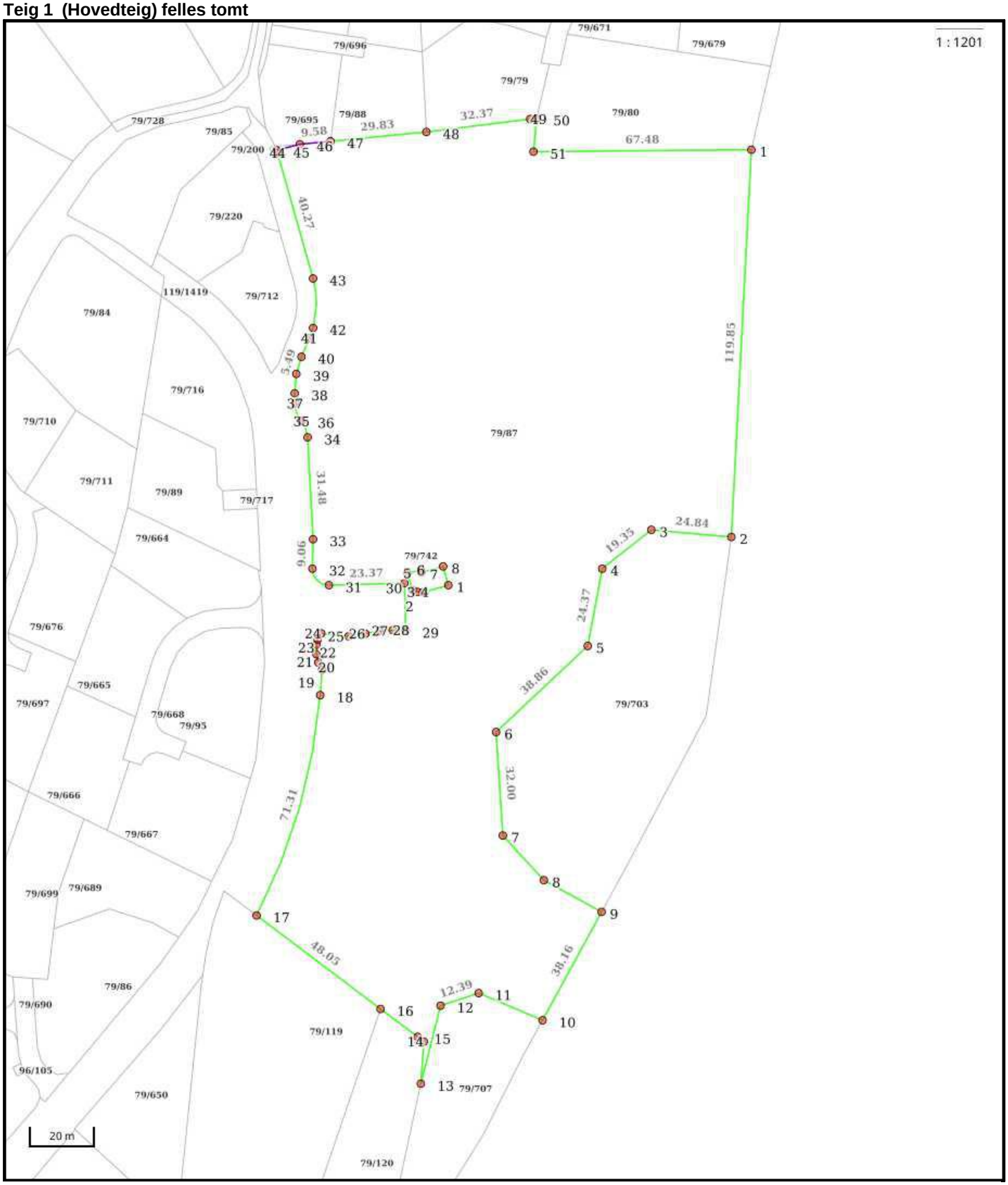
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 27 295,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

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

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

Indre avgrensing

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

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Asker kommune

Adresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

Telefon: 66 70 00 00

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	107
Adresse	Åmothellinga 9, 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** 27 296 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #8 Nullvekst nord **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 27 295 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 27 294 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HE7

Delareal	2 m^2
Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024100
Navn	Kommuneplanens arealdel 2027 - 2039
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017019
Navn	Åmotåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 613 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_7 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 2 271 m^2 **Bestemmelsesområde** vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
	Delareal 120 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_3 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur
	Delareal 888 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L2
	Delareal 208 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_L8
	Delareal 7 m^2 **Formål** Vann- og avløpanlegg **Feltnavn** R1
	Delareal 2 313 m^2 **RPHensynsonenavn** H540_2 **Sone med angitte særlige hensyn** Hensyn grønnstruktur

Delareal 1 021 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L6

Delareal 410 m^2
RPHensynsonenavn H540_6
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 238 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L9

Delareal 162 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L5

Delareal 209 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V3

Delareal 941 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V2

Delareal 273 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V1

Delareal 849 m^2
Bestemmelsesområde utforming

Delareal 66 m^2
Formål Fortau
Feltnavn F

Delareal 92 m^2
Formål Veg
Feltnavn V6

Delareal 154 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V7

Delareal 159 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L4

Delareal 1 021 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V5

Delareal 100 m^2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U2

Delareal 33 m^2
Formål Energianlegg
Feltnavn E 2

Delareal 12 741 m^2
Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn BK1

Delareal 20 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn VS2

Delareal 269 m^2
RPHensynsonenavn H540_4
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 262 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L3

Delareal 3 267 m^2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U1

Delareal 4 530 m^2
Formål Boligbebyggelse, konsentrerte småhus
Feltnavn BK2

Delareal 155 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn L7

Delareal 107 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V4

Delareal 37 m^2
Formål Annen veggrunn - grøntareal
Feltnavn AV

Delareal 23 m^2
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn R2

Delareal 39 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P4

Delareal 222 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P1

Delareal 34 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn o_VS1

Delareal 25 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P3

Delareal 544 m^2
RPHensynsonenavn H540_5
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 45 m^2
Formål Energianlegg
Feltnavn E1

Delareal 214 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P2

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 Røyken Telefon: 66 70 00 00 post@asker.kommune.no Dato: 10.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr:	**79**	Bnr:	**87**	Fnr:		Snr:	**107**
Adresse:	**Åmothellinga 9, 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.

Utskriftsdato: 10.08.2026

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.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	107
Adresse	Åmothellinga 9, 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	5 857,94 kr
Vann	5 590,84 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

Kulturminner og kulturmiljø i Asker

Kulturminner er alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter det knytter seg historiske hendelser, tro eller tradisjon til. Med kulturmiljøer menes områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Du kan lese mer om kulturminner her Kulturminner og kulturmiljø i Asker | Asker kommune

Gnr.: 79	Bnr: 87	Fnr.:	Snr.:

Kart - Kulturminnesøk

Kart - Kulturminnesøk

Asker kommune	Postadresse: Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN Telefon: 66 70 00 00 E-post: post@asker.kommune.no Dato: 10.08.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

1800 Vei, vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**87**	Fnr:		Snr:	**107**
Adresse:	**Åmothellinga 9, 1389 HEGGEDAL**						

Vegadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

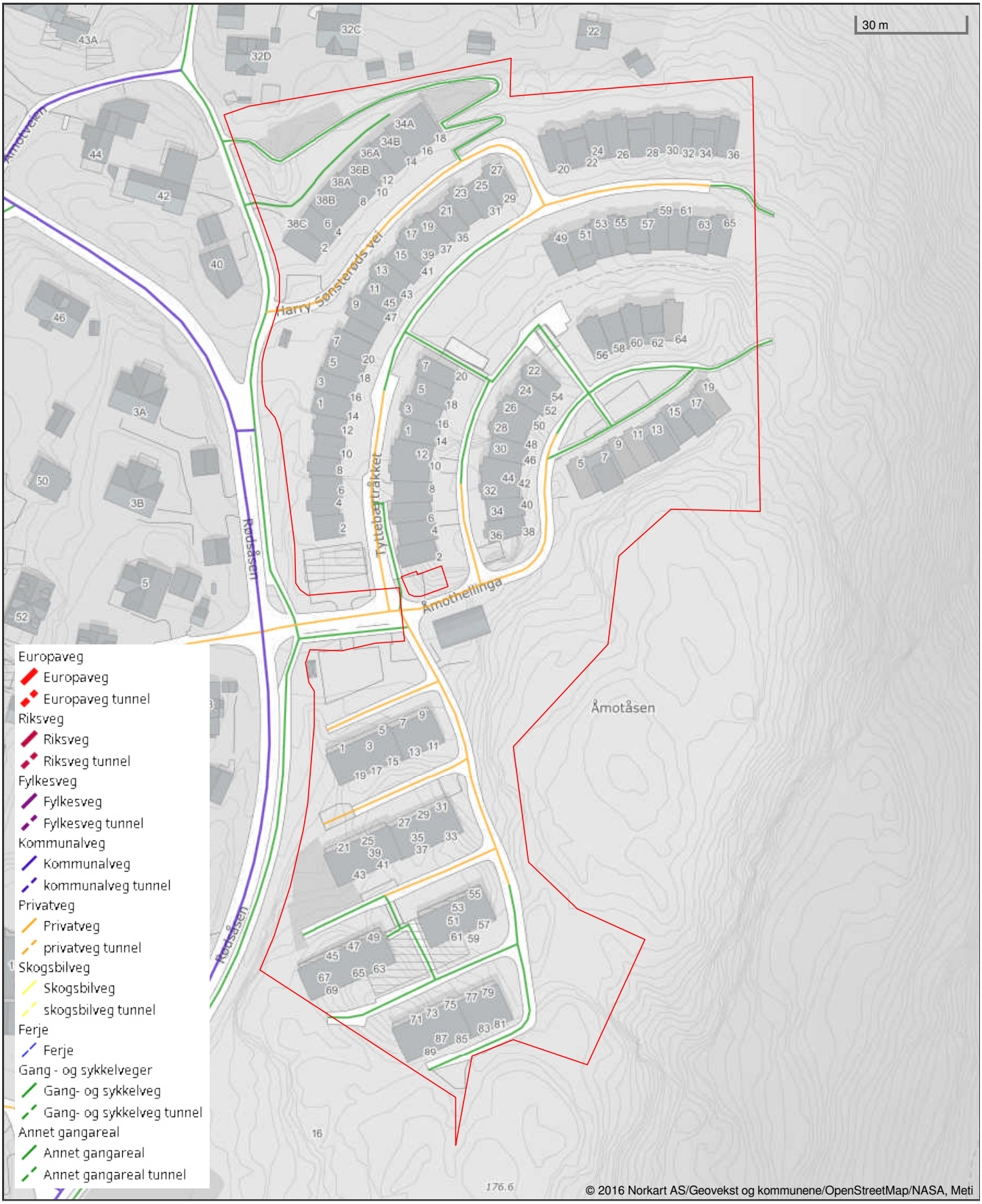
Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning?	Ja ☒	Nei ☐
Hvis nei, merknad:		

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: 10.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3203 - 79/87//



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

Asker kommune

Ledningskart

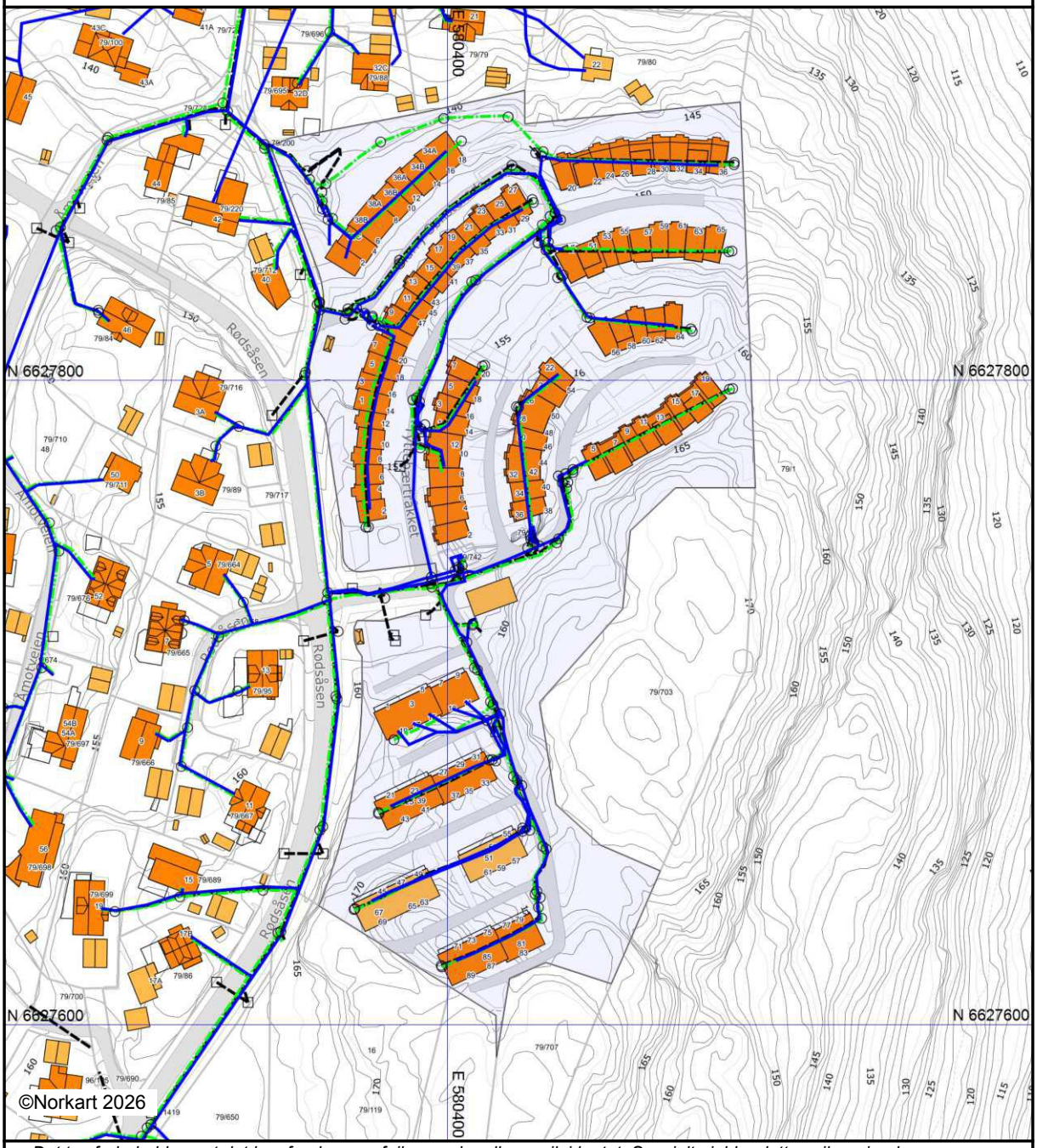
Eiendom: 79/87/0/107
Adresse: Åmothellinga 9
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Asker kommune

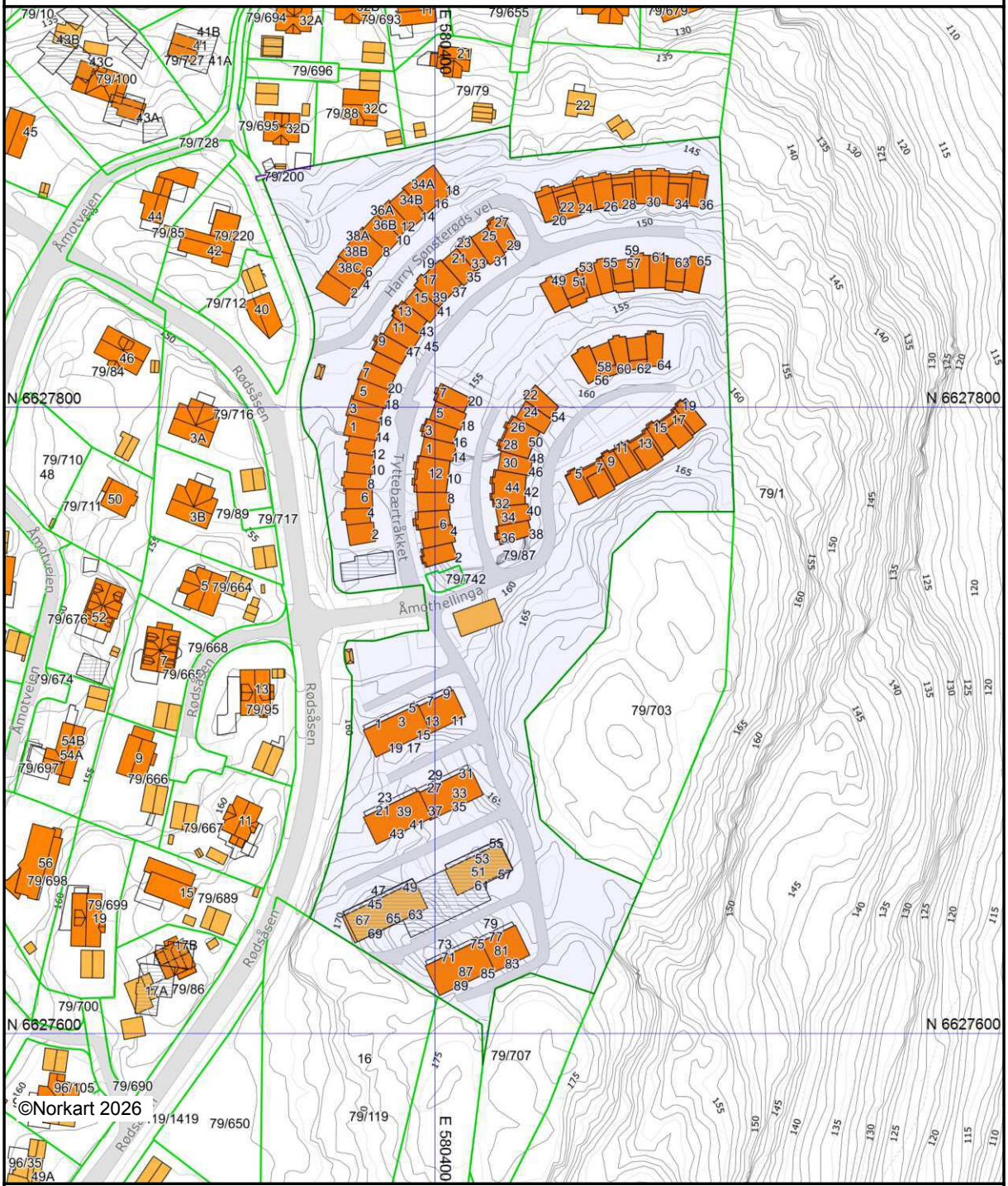
Grunnkart

Eiendom: 79/87/0/107
Adresse: Åmothellinga 9
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

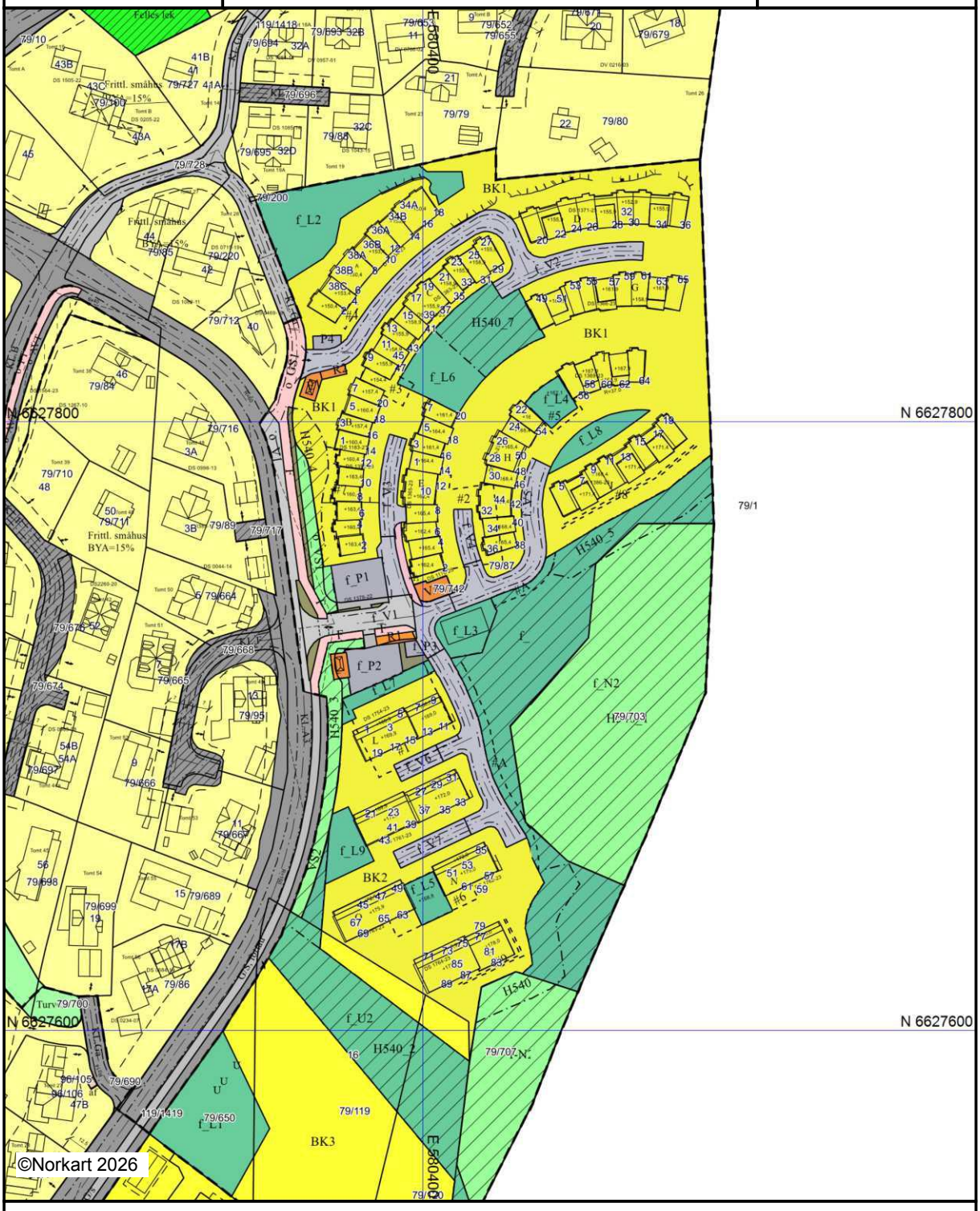
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/87/0/107
Adresse: Åmothellinga 9
Dato: 10.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

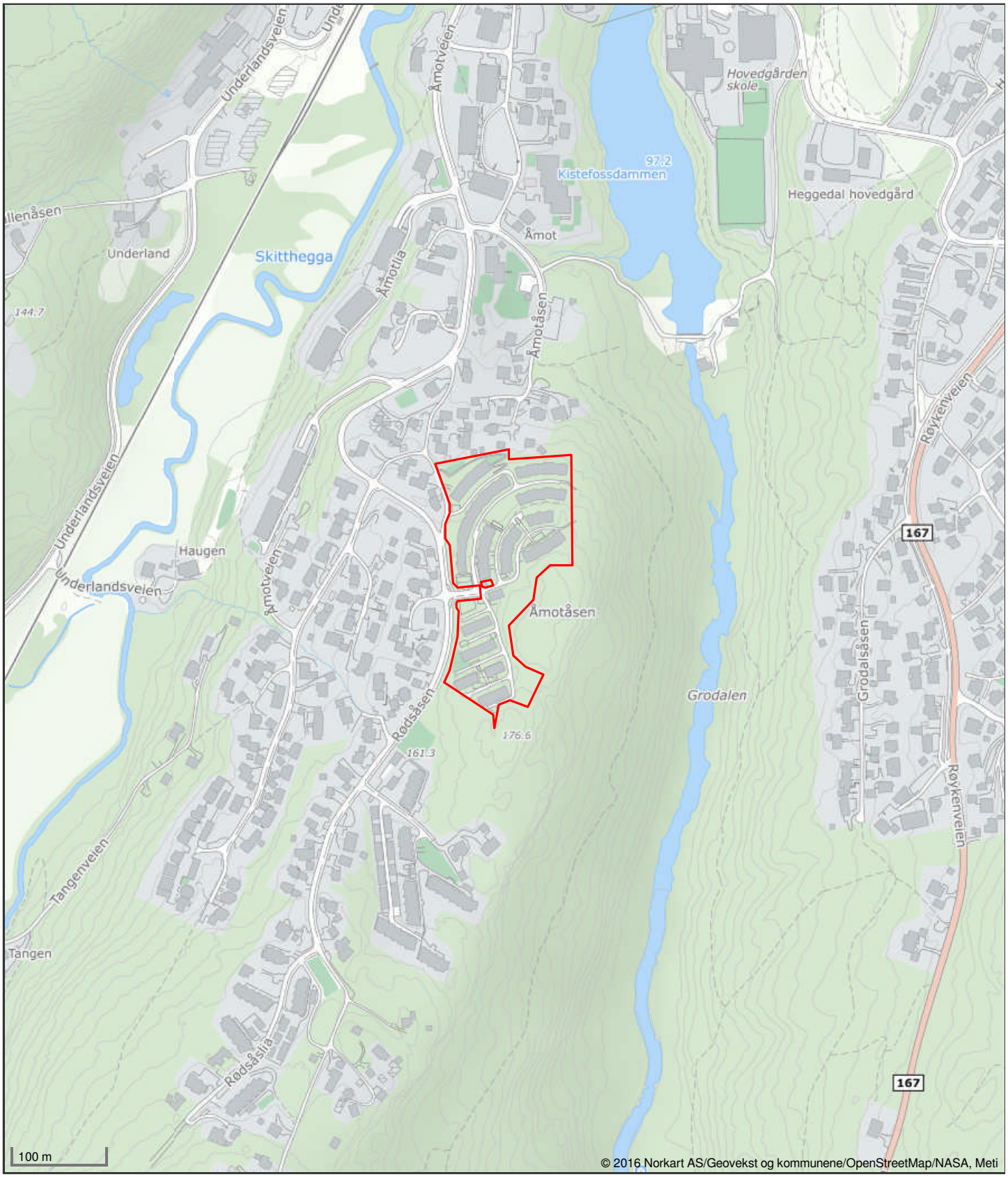
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Lekeplass
- Annet uteoppholdsareal
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
-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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

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

Utskriftsdato: 10.08.2026

Oversiktskart for eiendom 3203 - 79/87//



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

Asker kommune

3025 02202017019
Vedtatt av Asker kommunestyre i møte 2. februar 2021 i medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-12.

Asker kommune,
For kommunedirektøren
Marte H. Lie

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

Reguleringsbestemmelser datert 18.12.2020

Bestemmelsene refererer til følgende dokumenter/versjoner:

Plankart datert 7.12.2020

Illustrasjonsplan datert 9.11.2020

Veiprosjekt utarbeidet av Cowi datert 19.11.2020

Illustrasjoner av bebyggelse - datert 9.11.2020

1 Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å

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

2 Vilkår for gjennomføring

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

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

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

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

2.1.3 Før rammetillatelse gis skal det dokumenteres skole- og barnehagekapasitet.

2.1.4 Før rammetillatelse kan gis til delfelt BK 3 (bnr. 119+120) skal området detaljreguleres.

2.1.5 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis skal tilhørende tekniske planer for vei, vann og avløp (inklusivt trykkvannsanlegg) og renovasjon være utarbeidet iht. gjeldende regler og godkjent av kommunen.

2.1.6 Før igangsettingstillatelse til bygningstiltak i et delfelt gis, skal det foreligger en godkjent rammeplan for tilhørende vannforsyning med uttak for brannslokking, avløpssystem.

2.1.7 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for veianlegg, skal belysning av trafikkområder åpne for alminnelig ferdsel, være ferdigstilt. Transformator (eget formål), kabel og strømtilførsel skal plasseres utenfor grøfteareal.

2.1.8 Før ferdigattest/midlertidig brukstillatelse gis for boligene i et delfelt, skal tilhørende hovedledning for vann og avløp, tilhørende energiforsyning, tilhørende felles leke- og oppholdsområder, tilhørende renovasjonsanlegg, tilhørende felles gang- og kjøreveger og tilhørende parkeringsanlegg være opparbeidet iht. godkjente tekniske planer og utomhusplan (se § 2.2.1). Brannvesenet (ABBR) skal ha godkjent løsning for manuell / automatisk betjening av bommene til internveiene.

2.1.9 Før ferdigattest/brukstillatelse gis for boligene i delfelt BK 1 og BK2 skal bilpoolordning jfr. pkt.3.4.2 og 3.4.4 være etablert. BK3 kan evt. tilknyttes ordningen senere.

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

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

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

Felles uteoppholdsarealer, lekeplasser, møteplasser og grøntarealer og private uteoppholdsarealer. På fellesarealer både i boligformål og formål avsatt til lek (f. eks. terrasser / inngangslekeplasser på tak av sykkelboder og tilsvarende arealer) skal det vises møblering (lekeapparater for ulike aldersgrupper / balløkke / benker / bed for beplantning osv.) og for planområdet generelt, skal det vises ny planlagt vegetasjon for revegetering av området. Eksisterende trær av god kvalitet i felt f_L6 skal måles inn og vises i utomhusplanen og sikres bevart som del av opparbeidelsesplanen av dette feltet.
Det skal ved søknad om byggetillatelse for utomhusanlegg dokumenteres at kommuneplanens bestemmelser § 19 d om antall soltimer på uteareal innfris.

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

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

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

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

2.2.2 Før rammetillatelse gis skal det være utarbeidet et klimabudsjett for prosjektet. Ved søknad om ferdigstillelsesattest skal det leveres et endelig klimaregnskap.

2.2.3 Før rammetillatelse gis, skal det foreligge plan for gjennomføring av anleggsperioden, riggplan med sikringstiltak inklusiv sikring av myke trafikanter. Planen skal godkjennes av kommunen.

2.2.4 Før igangsettingstillatelse gis for veianlegg, skal det foreligge plan for tilhørende trafikkskilt, belysning og beplantning i veiformålet. Planen skal samordnes med godkjent utomhusplan og godkjennes av kommunen.

2.2.5 Før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak innenfor området skal det gjennomføres særskilte sikringstiltak (sikringsgjerde) som hindrer skade på vegetasjon og terreng innenfor regulert grønnstruktur – Naturområde / Naturlek - turområde. Dokumentasjon på gjennomført sikringstiltak skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

2.2.6 I hensynssone hvor midlertidige terrenginngrep er tillatt skal arealene revegeteres etter beste evne med stedegen vegetasjon når tiltaket er avsluttet.

2.2.7 Det tas sikte på å sikre massebalanse innenfor delfeltene BK 1 og BK 2. Ved søknad om byggetillatelse skal massebalansen dokumenteres.

3 Andre fellesbestemmelser

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

3.1.1 Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og for omgivelsene, samt bidrar til dempet fjernvirkning, jfr. illustrasjonsplaner. For BK 1 og 2 inkluderer denne variasjoner i fasadelivet.

3.1.2 Boligbebyggelsen i BK 1 og BK2 skal gis trekledning som hovedmateriale bestemmende for det visuelle uttrykket og bidrag til bærekraftig materialbruk. Det skal benyttes ulike farger fra jordfargepaletten. Plansakens 3D-visualiseringer (vedlegg 23) skal være veiledende for bebyggelsens utforming i BK 1 og BK 2.

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

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

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

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

3.2 Kulturminner

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

3.3 Miljøoppfølging

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

3.4 Fossilfri byggeplass

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

3.5 Parkeringsbestemmelser og trafikkregulerende tiltak

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

3.5.1 Dimensjonering og utforming av parkeringsarealene, herunder parkeringsplasser for forflytningshemmede, mc, moped og sykkel, skal være i tråd med kommunens vei- og gatenormal (2010).

3.5.2 Antall parkeringsplasser for bil knyttet til boligene i felt BK1 og 2 er:

- For 1-2 roms-leilighet: maks.0,5 parkeringsplasser per leilighet (hvorav 0,2 gjesteplass) - min. 25% av parkeringsplassene skal reserveres for bilpoolordning.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.5 1 av gjesteplassene nevnt over skal skiltes for hjemmesykepleier.

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

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

4 Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1 Type bebyggelse / Utnyttelse av området

4.1.1 Området skal bebygges med rekkehus og leiligheter i 2(3) etasjes bebyggelse og veianlegg. P-anlegg og sykkel-/sportsboder tillates under terreng innenfor bestemmelsesgrenser.

4.1.2 I BK 1 og BK 2 tillates det inntil 159 boenheter.
BK 3 skal detaljreguleres før byggesak kan fremmes.

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

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

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

4.3.1 Juridisk linje for planlagt bebyggelse over bakken på plankartet viser bebyggelsens fotavtrykk, og utnyttelse.

4.3.2 Innenfor BK 1 og BK 2 tillates maksimum 11700 m2 BRA til bolig.
I tillegg tillates til sammen 1450 m^2 tilhørende boder i boligbyggenes underetasjer og felles sykkel-/sportsboder i bestemmelsesområdene 3, 4, 5 og 6.

4.3.3 For boligfeltene BK1 og BK 2 tillates garasjeanlegg under bakken (i bestemmelses-områder #1 og #2) og sykkelskur på inntil 50 m2 BYA på terreng som vist på illustrasjonsplan i tillegg til oppgitt maks m2 BRA i pkt. 4.3.2. Ved søknad om tiltak skal arealenes størrelse oppgis, jfr. forskriftskrav.

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

4.4.1 Bebyggelsen i felt BK 1 og BK 2 skal oppføres i hhv. 2 og 3 etasjer. Der angitt på illustrasjonsplan, tillates 3. etasjer også i BK 1. Mer enn 3 etasjer tillates ikke i planområdet.

4.4.2 Bebyggelsens høyder skal ikke overstige angitte kotehøyder slik de fremkommer på plankartet.

4.4.3 Terrenghøyder fremkommer på illustrasjonsplan.

4.5 Takform

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

4.5.1 Bebyggelsen i BK 1 og 2 skal ha flate tak. Med flate tak menes tak med takhelning mindre enn 4 grader.

4.5.2 I feltene BK 1 og 2 tillates takterrasse eller takhager over sykkelboders / sportsboders 1. etasje og boligers 2. etasje, i hele takets flate, i tråd med

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

4.5.3 På takterrasser over 1. etasje skal det i BK 1 og 2 være 0,5 m terrengoverdekning / markdekke, mens det på takterrasser over 2. etasjeplan kan det være på mellom 0,2 og 0,5 m etter en vurdering.

4.5.4 Området med takterrassene iht. pkt. 4.5.3, skal opparbeides som del av grøntanlegget iht. utomhusplan og være del av lokal overvannshåndtering.

4.5.5 På husrekke A og D, skal rekkverk på takterrasser over 2. etasje trekkes inn på tak jfr. illustrasjonsplan, for å begrense innsyn til eksisterende boligeiendommer i nord.

5 Spesielle bestemmelser til det enkelte arealformål

Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

5.1.1 For utbygging av gbnr. 79/87 (BK 1 + BK 2) gjelder:

- Minimum 20 prosent av boligene skal være mellom 30-50 m2 BRA
- Minimum 20 prosent av boligene skal være minst 80 m2 BRA.
- 10 prosent av boligene skal være over 100 m2 BRA og ligge på bakkeplan, med mulighet til en privat hage.

5.1.2 Det skal avsettes 50 m2 uteoppholdsareal (privat uteareal ikke medtatt) pr. boenhet (MUA) på terreng egnet til lek, opphold og aktivitet for beboerne. Av dette skal minst 25 m^2 opparbeides som felles leke- / nærmiljøanlegg.

5.1.3 Felles takarealer med terrengoverdekning / markdekke som grenser mot annet målbart uteoppholdsareal på terreng hvor det ikke er nivåforskjell mellom terrenget og terrassen, kan inkluderes i uteoppholdsarealet (MUA).

5.1.4 Egnete deler av felles areal avsatt til Annet uteopphold - Naturlek/ turområde og Grønnstruktur- Naturområde kommer i tillegg til MUA med kvaliteter verdifulle for lek og opphold for beboere og nabolag (se 5.3 og 6.1), og kan etter en vurdering inngå i den del av MUA som er øremerket leke-/nærmiljøanlegg type nærlekeplass.

5.1.5 Privat uteoppholdsareal skal ha totalt 3 timer dokumentert soltilgang i døgnet ved vår- og høstjevndøgn, og ikke være brattere enn 1:3.

5.1.6 Fellesarealer utover MUA skal ikke være brattere enn 1:2 (unntaket for bratthetskravet er naturlig eksisterende terrengfall som beholdes, herunder skrenter).

5.1.7 Senterlinje for støttemurer vises på plankart. Støttemurenes lengde tilpasses terreng.

5.1.8 Bebyggelse under bakken tillates, i tråd med bestemmelseslinjer vist på plankart. Dette gjelder parkeringsanlegg, sykkelboder/sportsboder, felles lager, m.fl. (se pkt. 8 og 4.3.2).

5.1.9 Felles uteområder skal opparbeides og revegeteres iht. godkjent utomhusplan.

5.2 Renovasjonsanlegg.

5.2.1 Områdene R1 og R2 skal bebygges med felles renovasjonsanlegg. Anlegget tillates i tillegg til oppgitt utnyttelse i boligformålene.

5.2.2 Det skal tilrettelegges for adgangskontroll, slik at anlegget er til bruk for beboere av delfelt BK 1 og BK 2

5.2.3 Anlegget skal opparbeides iht. Renovasjonsteknisk norm for Asker kommune, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse / drift.

5.3 Annet uteoppholdsareal – naturlek/turområde – f_U1 og f_U2

5.3.1 *Felt f_U1.* Regulert uteoppholdsareal i felt f_U1 er en overgangssone mellom tiltak i boligområdet BK 1 og 2 og naturområdene f_N1 og f_N2.

5.3.2 Område f_U1 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhet i delfelt BK1 og BK2 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameie / seksjonering.

5.3.3 Med unntak av midlertidig rigg- og anleggsområde (#A - se pkt. 8.6) skal det i område f_U1 ikke gjennomføres terrengendringer, og vegetasjon skal

beholdes. Se pkt. 7.2.

5.3.4 *Felt f_U2.* Regulert uteoppholdsareal f_U2 er avsatt for å sikre at terreng med svabergområde og trær / vegetasjon sør for BK 2 ('ryggen') ikke berøres av byggetiltak i BK2. Avsatt areal skal også sikre mot inngrep i f_N2.

5.3.5 Området f_U2 skal etableres som felleseiendom, hvor de enkelte boenhetene i BK3 gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering. Om BK2 er utbygd før BK3, og sameie / seksjonering av BK2 området er gjennomført, har BK2 ansvar for skjøtsel av Naturlek/turområdet f_U2 inntil BK3 kan overta sitt ansvar.

5.3.6 Det er i feltene f_U1 og 2 tillatt med vanlig skjøtsel, i samråd med kommunen. Det skal utarbeides en skjøtselsplan.

5.3.7 Allmennhetens tilgang til de felles naturområdene (N1 og N2) gjennom feltene f_U1 og f_U2 sikres med eksisterende og omlagte turstier. Se planforslagets illustrasjonsplan. Retten skal tinglyses. Se pkt. 6.1.1.

5.4 Lekeplass

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

5.4.2 Området f_L2 til og med f_L9 skal nyttes til felles lekeareal for delfelt BK 1 og BK 2 i planområdet.

5.4.3 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som lekeområde er ikke tillatt.

5.4.4 Områdene (L1 til L9) skal etableres som felleseiendom hvor de anviste eiendommene (§§5.4.1 og 5.4.2), og den enkelte bolig i planområdet gis hjemmel til områdene ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

5.4.5 Lekeplass f_L1, f_L4, f_L5, f_L7 og f_L8 skal utformes som lekeplass eller møteplass, og utstyres med ulike lekeapparater for ulike aldersgrupper, samt sittemuligheter/benk. Arealene skal være universelt utformet.

5.4.6 Lekeplass f_L2, f_L6 og f_L9 skal utformes som nærlekeplass eller møteplass på terrengets premisser i tråd med illustrasjonsplanen.

5.4.7 Lekeplass f_L3 skal utformes som en nærlekeplass for ungdom.

5.4.8 Trær som ønskes bevart på lekeplassen f_L1 er vist på plankartet. Øvrige trær som skal bevares vil bli utredet iht. krav om kartlegging jfr. § 2.1.1.

5.5 Energianlegg

5.5.1 Felt E bebygges med trafoanlegg.

5.5.2 Det tilrettelegges for overtakelse og drift av netteier, etter etablering og ferdigstillelse.

5.6 Vann- og avløpsanlegg

5.6.1 Felt VA bebygges med trykkvannsanlegg.

5.6.2 Anlegget skal opparbeides iht. Asker kommunes retningslinjer, og godkjennes av kommunen før kommunal overtakelse og drift, etter etablering og ferdigstillelse.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.7 Veg

5.7.1 Internveiene i området (unntatt Rødsåsen o_V1(eksisterende), adkomst f_V1(type B2) og o_GS1 kjørbar gangvei (type B1)) opparbeides som privat felles boligvei (Type FB). Internveiene reguleres med bom.

5.7.2 O_GS1 og internveiene skal kun benyttes til kjøring ved utrykning, handicapparkering/-kjøring, brøyting og flytting.

5.7.3 Renovasjonskjøretøy tillates å kjøre på vei o_GS1 frem til formål R2 for tømming av avfall.

5.7.4 Alle veier i planområdet skal utformes i tråd med gjeldende vei- og gatenormal. Se 5.7.1 og 5.7.5.

5.7.5 Hovedadkomst til planområdet (f_V1) og internt vegsystem med snuplasser og parkeringsarealer (HCP) skal utføres i tråd med COWIs veiprosjekt datert 19.11.2020.

5.7.6 Det tillates at deler av grøfteareal på internveienes utside i felt BK 1, stedvis utgjøres av skråning mellom husrekkene. Snøopplag skal sikres annet sted.

5.7.7 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

5.7.8 Veiarealene skal fradeles på eget gårds- og bruksnummer, og etableres som realsameie hvor samtlige seksjonseiere i delfelt BK 1 og BK 2 får et deleierskap.

5.7.9 Alle veier / internveier inklusiv gangveier/-stier i boligformålet slik disse er vist i illustrasjonsplan, skal vinterbrøytes.

5.8 Parkering – f_P1 og f_P2 og f_P3

5.8.1 Det opparbeides 25 utendørs P-plasser hvorav 1 til HCP. Se pkt. 3.4.

5.8.2 En av P-plassene skal øremerkes hjemmehjelptjenesten.

5.9 Fortau – F

5.9.1 Fortau skal utføres i tråd kommunens veinorm og illustrasjonsplanen og COWIs veiprosjektering.

5.9.2 Det er tillatt med mindre trasé-endringer som følge av nødvendige terrengtilpasninger dersom dette ikke får negative konsekvenser for bokvaliteten.

6 Grønnstruktur

6.1 Naturområde f_N 1 og 2

6.1.1 Områdene f_N1 og f_N2 skal nyttes til felles naturområder for beboere i planområdet og allmennheten. Tilgang sikres gjennom turstier og veier som inngår i planen. Rettigheten skal tinglyses. Se pkt. 5.3.7.

6.1.2 Oppføring av bygninger, lagring, tilrigging, parkering, massedeponering eller annen virksomhet, som etter bygningsrådets skjønn kommer i konflikt med områdets funksjon som naturområde er ikke tillatt.

6.1.3 Nødvendig skjøtsel skal planlegges i samarbeid med kommunen. Det skal utarbeides skjøtselsplan.

6.1.4 Områdene skal etableres som felleseiendom, hvor den enkelte boenhet i BK 1 + BK 2 feltene gis hjemmel til området ved opprettelsen av sameiet / seksjonering.

6.2 Vegetasjonsskjerm – f_VS1 og 2

6.2.1 Adkomstsonen skal opparbeides parkmessig med trerekker mellom P-plasser og vei f_ V1.

6.2.2 Felt f_VS1. Eksisterende større trær, vegetasjon og terreng med svaberg i dagen skal bevares som del av adkomstområdet og skjerm mot Rødsåsen, i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_4 i pkt. 7.4.

6.2.3 Felt f_VS2. Eksisterende større trær skal vurderes bevart når feltet opparbeides parkmessig som del av adkomstsonen og skjerm mot Rødsåsen i tråd med bestemmelsene for hensynssone H540_3 i pkt. 7.4.

7 Bestemmelser til hensynssoner

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

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

7.2 Hensynssone H 540_1

7.2.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.3 Hensynssone H 540_2

7.3.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.4 Hensynssone H 540_3

7.4.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares. I nordre del mot adkomstsonen kan det opparbeides parkmessig med eventuell eksisterende livskraftig vegetasjon som del av anlegget.

7.4.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.5 Hensynssone H 540_4

7.5.1 I hensynssonen skal terreng med fjell i dagen og vegetasjon bevares.

7.5.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.6 Hensynssone H 540_5

7.6.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.6.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.7 Hensynssone H 540_6

7.7.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.7.2 Større trær skal registreres og måles inn.

7.8 Hensynssone H 540_7

7.8.1 I hensynssonen skal terreng og vegetasjon bevares.

7.8.2 Større trær skal registreres og måles inn.

8 Bestemmelser til bestemmelsesområder

8.1 Bestemmelsesområde #1 – Parkeringskjeller i BK 1

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

8.2 Bestemmelsesområde #2 – Parkeringskjeller i BK 2

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

8.3 Bestemmelsesområde #3 tom #6 – Boder under terreng

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

8.4 Bestemmelsesområde # 7, 8 og 9 - Sømboring

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

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

8.5 Bestemmelsesområde #A - Midlertidig anleggsområde

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

9 Dokumenter som gis juridisk virkning

9.1 Illustrasjonsplan

9.1.1 Utarbeidet illustrasjonsplan gjøres juridisk bindende for reguleringen.

9.2 Andre illustrasjoner av bebyggelsen

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

Asker kommune

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 8m^2 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 200m^2 uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m^2 uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m^2 skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m^2 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.

enova

Energiattest



Adresse	
Åmothellinga 9, 1389 HEGGEDAL	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329868**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301035342**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **107**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
88,65 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
92,63 kWh/m²	**10 097 kWh**



Åmothellinga 9, 1389 HEGGEDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Åmothellinga 9, 1389 HEGGEDAL

Tiltak

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Åmothellinga 9

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 7.6 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 70 barn	7 min 0.6 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	14 min
Coop Extra Heggedal	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	10 min
Vitusapotek Heggedal	14 min
Slemmestad Vinmonopol	10 min

SPORT

Hovedgården idrettspark	15 min
Heggedal idrettshall	16 min
Feel24 Heggedal	14 min
Actic Slemmestad	10 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Åmothellinga 9

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 7.6 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

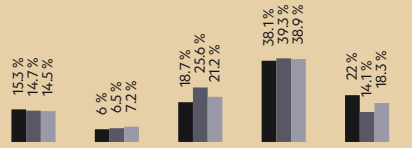
BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-... 70 barn	7 min 0.6 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	14 min
Coop Extra Heggedal	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Heggedal sentrum/Rødsåsen	1 681	687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog

SPORT

Hovedgården idrettspark	15 min
Heggedal idrettshall	16 min
Feel24 Heggedal	14 min
Actic Slemmestad	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

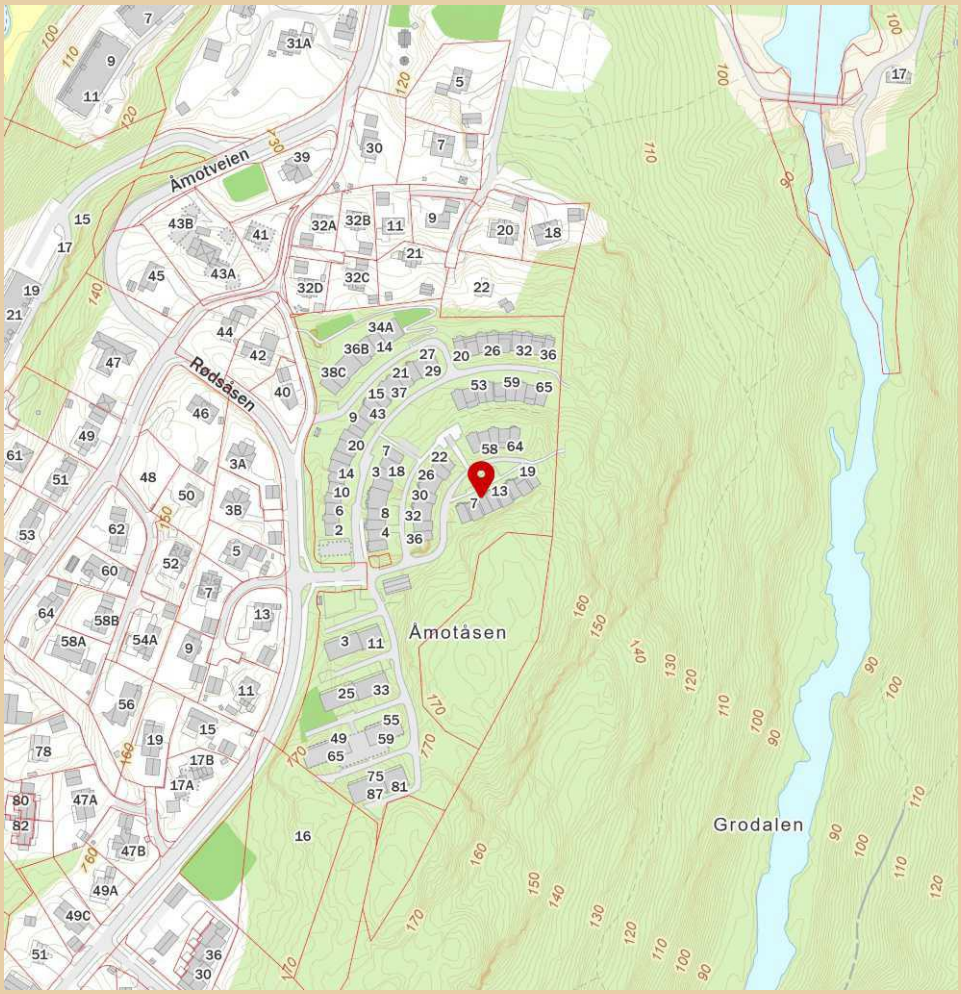
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Åmothellinga 9

Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	5 min 2.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.... 261 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 7.6 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1... 70 barn	7 min 0.6 km
Kistefossdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	7 min 0.6 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	23 min 1.9 km

DAGLIGVARE

Kiwi Heggedal	14 min
Coop Extra Heggedal	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Rortunet Senter	10 min
Vitusapotek Heggedal	14 min
Slemmestad Vinmonopol	10 min

SPORT

Hovedgården idrettspark	15 min
Heggedal idrettshall	16 min
Feel24 Heggedal	14 min
Actic Slemmestad	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes
Trygge 82/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Åmothellinga 9, 1389 Heggedal
Gnr. 79, Bnr. 87, Snr. 107 og Gnr. 79, Bnr. 87, Snr. 158, Asker kommune.

Oppdragsnummer:
6260382

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Håvard Nilsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 948 98 925

E-post: haavard.nilsen@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.
