Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Blåbærskogen 67
1389 HEGGEDAL
Gnr./Bnr.: 79/87
Seksjonsnr. : 146
Asker kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 99 m²
Bodområde
Bruksareal: 5 m²

Totalt bruksareal (BRA): 104 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.10.2025
Referansenummer	15076251
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1365
Hjemmelshaver/selger	Stine Beate Sundbye
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Stine Beate Sundbye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	09.10.2025 22:14

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Blåbærskogen 67
Postnummer/sted	1389 HEGGEDAL
Kommune	3203 - Asker
Gnr./Bnr.:	79/87
Seksjonsnr.	146
Tomt	Eiet tomt: 27296 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2023		
Bodområde	2023		

Byggemåte

Selveierleilighet i Heggedal Terrasse Boligsameie beliggende i Asker Kommune. Boligsameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte og gruslagte internveier, lekeområde, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig kledd med stående trekledning. Yttertsk tekket med papp/membran(taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør. Vinduer og heve-skyvedør med tre-lags glass og karmer/rammer av treverk utvendig kledd med metall/plater. Oppvarming med elektrisitet.

Leilighet over 2 etasjer beliggende i byggets 1.e og 2.e etasje. Adkomst til entré via betongsteinlagt sti.

Leiligheten består av:

-2.etasje med åpen stue-kjøkkenløsning og teknisk rom. Utgang fra stue til nordvestvendt altan.

-1.etasje med hall, tre soverom og to bad. Sørøstvendt platting ved inngangsparti.

Leiligheten disponerer en bod ved felles bodområde og en biloppstillingsplass i felles semiautomatisk garasjeanlegg.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje	40			40	17
	Åpen stue-kjøkkenløsning og teknisk rom				Altan
1.etasje	59			59	15
	Hall, to bad og tre soverom				Platting
SUM	99			99	32
	Total bruksareal: 99 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Bodområde	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje		5		5	
		Bod			
SUM		5		5	
	Total bruksareal: 5 m²				

Kommentar til areal

Altan er oppmålt til 17m2 (TBA)

Platting er oppmålt til 15m2 (TBA)

Bod med tilkomst fra felles bodområde i underetasje er oppmålt til 5m2 (BRA-e)

Leiligheten inneholder 95m2 P-ROM og 4m2 S-ROM. S-ROM er teknisk rom.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Dusjdører av glass. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg ved tiliggende bad.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone bak dusj ved bad. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34,5 %, temperatur 21,6 grader C og duggpunkt 5,4 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og materialevalg under befaringstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 18mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Våtrom - Bad med tilkomst fra soverom

Bad fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Slett malt himling med innfelte downlights. Vegghengt servantskap med skuffer og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med innebygget lys på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet hånddusj. Dusjdører av glass. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone bak dusj ved bad. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 44,3%, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 7,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

TG 2

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførelse og materialevalg under befaringstidspunktet, med de begrensninger som dette medfører. Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår. Slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Nedfelt induksjonsplatetopp i halvøy. Kjøkkenventilator i himling. Komfyrvakt. Benkeskapsbelysning under overskap. Stikkontakter på vegger. Oppvaskmaskin under benk. Kjøleskap med frysedel og komfyr i høyskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med slette malte flater. Himlingsflater med slette malte flater. Innfelte downlights ved kjøkkendel. Profilerte innerdører. Balansert ventilasjon. Oppvarming med elektrisitet via panelovner.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Opplegg med peisuttak i himling 2. etasje. Ildsted er ikke installert.

TGIU Helhetsvurdering

Dersom ildsted vurderes installert må nærmere undersøkelser utføres og kostnader påregnes. Forholdet er ikke videre undersøkt under befaringstidspunktet av byggningssakkyndig.

Innvendige trapper

Innvendig trapp av overflatebehandlet treverk.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Innvendige trapper

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålingi stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 3mm ved kryssmåling i stue/kjøkken.

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Hall og soverom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter var 4mm ved hall. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ved rommene som ble målt var 6mm ved soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på vegg ved bad med tilkomst fra soverom. Varmtvannsbereder på ukjent størrelse med trykkar plassert i teknisk rom. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert ved teknisk rom. Oppvarming med elektrisitet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

	Ventilasjon	Ifølge huseier skal filter skiftes før salg.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i teknisk rom.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Slett entrédør fra byggeår. Vinduer og heve-skyvedør med tre-lags glass fra byggeår. Karmer/rammer av treverk utvendig kledd med metall/plater. Takvindu med tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer - Dører

Takvinduer	Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Yttertak

Yttertak av trekonstruksjoner i pultaksform med takvindu. Takrenner, beslag og nedløpsrør av metall.

TGIU Helhetsvurdering

Taket er ikke inspisert utvendig grunnet manglende tilkomst og sikkerhetsmessige årsker, med de begrensninger som dette medfører. Det er ikke registrert innvendige lekkasjer eller skader under befaringstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc - Altan

Utgang fra stue til nordøstvendt altan med gulv belagt med trykkimpregnerte gulvbord. Rekkverk av glass og metall. Rekkverkshøyde 1,01 meter. Stikkontakter og innfelte downlights.

TGIU	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	Informasjon: Det registreres noe grønske på terrassebord. Rengjøring/overflatebehandling kan vurderes ved behov. TGIU gjelder: Tettesjiktet er har begrenset tilkomst for inspeksjon under befaringstidspunktet med de begrensninger som dette medfører. Bygningsdelen er fuktutsatt. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Terrasser / platting på terreng - Platting

Sørøstvendt platting i trykkimpregnert trekonstruksjon ved inngangsparti.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

2. etasje: Det er 2,58 meter takhøyde ved stue/kjøkken.

1. etasje: Det er målt fra 2,41 meter takhøyde ved soverom og opptill 2,54 meter takhøyde ved hall.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.9.2023 , arbeidene gjelder nyanlegg.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 6.10.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad med tilkomst fra hall]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad tiliggende soverom]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250098
Addresse	Blåbærskogen 67		
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL
Selgers navn	Stine Beate Sundbye		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Ca 2,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

875234

Våtrom

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:

Byttet en flis på gulv

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 ved kopi:

Ligger i bygr sine sider, fra Heggedal terrasse . Dette var en feil som ble rettet opp v ett års kontrollen

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

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

Beskrivelse:

Asker kommune har satt opp ekstra trykktank , pga høyden her .

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Skifte og service og vedlikehold av automatisk garasje heis system .

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Ligger hos styret i borettslaget, Heggedal terrasse.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskrivelse:

D skal utføres beising / maling av yttervegger i løpet av 1-2 år

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

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

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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 12.01.2026

Signert av *Stine Beate Sundbye*

Initialer selger:
S S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

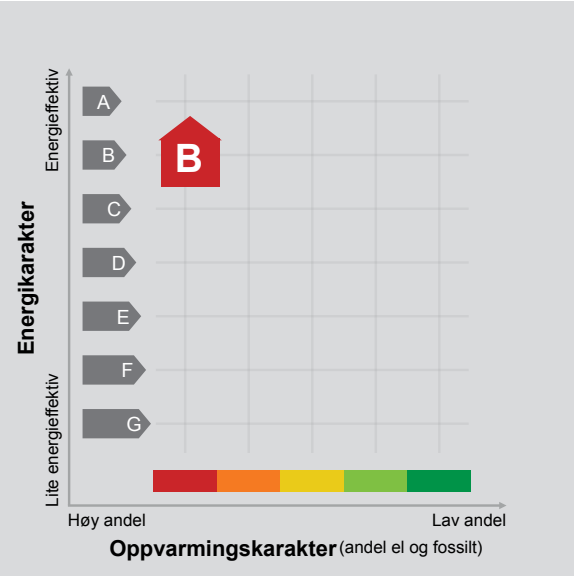
13.1 Sportsutstyr, sykler, klær, skiboks, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i garasjene. Garasjene skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Blåbærskogen 67
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	87
Seksjonsnummer	146
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301027316
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179107
Dato	11.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2580
HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

23. Brannvarsling

24. Utomhusgruppe

25. Parkering

26. Overføring av eiendomsrett til trykkøkningsstasjon

27. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sigurd Sperbund er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 2580 Heggedal Terrasse Boligsameie.pdf
3. Oppsummering av styreåret 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 392 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 392 500

Sak 7

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

Forslag fremmet av:
Sandra Theodorsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 8

Forslag til endringer i parkeringsregler

Forslag fremmet av:
Michael Steine

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 9

Kodelås med smekkfunksjon på garasjedører

Forslag fremmet av:
Michael Steine

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 10

Ønsker til anskaffelse eller utbedring

Forslag fremmet av:
Michael Steine

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

· En solid redskapsbod til felles redskaper

· Isolert bod/bu med utstyr til å smøre ski og reparere sykkel

· Sameiet anskaffer ekstra bord og klappstoler til utlån ved selskap

· Bedre sommervedlikehold, høyere frekvens på plenklipping og bortrydding av gress etter klipping, luking og stell av bed (ved bassenget)

· Bedre vintervedlikehold

· Tilkallings vaktmester til små og store oppdrag, som for eksempel rydding av snø luking av bedd dersom de som har ansvaret ikke gjør jobben sin.

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

Forslag til vedtak
Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 11

Rapport fra SINTEF

Forslag fremmet av:
Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
SINTEF kommer på årsmøtet og presenterer dette.

Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 12

Endring av styrets sammensetning og ansvarsområder

Forslag fremmet av:
Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

• Garasjeanleggenes tilstand påvirker direkte eller indirekte alle sameiets beboere.

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

Forslag til vedtak:

o Ansvarsoppgavene som ivaretas av styringsgruppa for seksjonseiere av næringsseksjon 158, Gnr. 79, Bnr. 87 formaliseres ved at gruppa får minst en representant i styret i Heggedal Terrasse Boligsameie.

o Styringsgruppas arbeid og ansvarsområde videreføres, men inngår som et ordinært ansvar for sameiets styre

Styrets innstilling

Det sitter allerede representant fra garasjegruppen i styret.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 13

Valgkomité

Forslag fremmet av:
Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak:

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

o Årsmøtet velger årlig kandidater til kommende års valgkomité.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 14

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

Forslag fremmet av:
Gunnar Håkenrud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

• Det forutsettes at alle kostnader knyttet til utbedringer, endringer og ombygging samt øvrige kostnader med garasjeanleggene finansieres av Beliggenhet Holding AS som ansvarlig tiltakshaver for all prosjektering og utbygging i Heggedal terrasse. Dette inkluderer alle kostnader knyttet til endringskrav som fremmes av boligsameiet støttet av regel- og lovpålagte endringskrav som måtte framkomme gjennom rapporten fra SINTEF Community-Byggeteknikk og Tilsyn Asker kommune.

• Kostnader for utarbeidelse av SINTEF-rapporten er godkjent dekket.

• Det må likevel påregnes at noen utgifter i forbindelse med videre arbeid med utbedring av garasjeanleggene vil pålegges seksjonseierne (herunder juridisk bistand). Utbedringer vil ha en positiv betydning for alle sameiere i form av endring av boligprisene, fjerning av støyproblemer m.v.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 15

Vannkvalitet i Heggedal Terrasse

Forslag fremmet av:
Veronika & Artyom

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Vedlegg
4. #1 (20.01.2025).jpg
5. #2 (24.01.2025).jpg
6. #3 (15.02.2025).jpg

Sak 16

Fjerning av forbud mot varmepumper

Forslag fremmet av:
Kirill Konobeevskii, Velte Bergersen Moe, Marius Urbanavicius, Feng Zhu

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

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

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

Forslag:

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

Begrunnelse:

•**Økt bokomfort og lavere strømregning** – Varmepumper er en av de mest effektive oppvarmingsmetodene, som både reduserer strømforbruket og gir jevnere innetemperatur. I tillegg gir varmepumper mulighet for kjøling om sommeren, noe som øker komforten på varme dager og kan redusere behovet for vifter eller mobile AC-enheter.

•**Høyere boligverdi** – Boliger med energieffektive oppvarmings- og kjøleløsninger er ofte mer attraktive på markedet, noe som kan bidra til økt verdi ved salg.

•**Miljøhensyn** – Varmepumper reduserer energiforbruket sammenlignet med elektriske panelovner, noe som gir lavere klimaavtrykk. De bidrar også til redusert bruk av ineffektive og energikrevende kjøleløsninger som portable aircondition-enheter om sommeren.

•**Moderne teknologi med støyfrie løsninger** – Utviklingen innen varmepumpeteknologi har ført til modeller med svært lave støynivåer, ofte under 25 dB, noe som tilsvarer hvisking. Dette gjør at moderne varmepumper kan installeres uten å være til sjenanse for naboer.

Mulige risikoer og foreslåtte tiltak:

1.**Støy og vibrasjoner**

•**Risiko:** Utedelene til eldre varmepumper kan skape sjenerende støy og vibrasjoner for naboer.

•**Tiltak:** Innføring av støykrav (f.eks. maksimalt 35 dB på én meters avstand) og krav om vibrasjonsdempere ved montering.

2.**Estetisk påvirkning**

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

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

3.**Nabotvister**

•**Risiko:** Dårlig plasserte varmepumper kan påvirke naboers bokvalitet negativt.

•**Tiltak:** Innføring av krav om samtykke fra berørte naboer i tett bebyggelse, samt en klageprosess for håndtering av eventuelle konflikter.

4.**Elektrisk kapasitet og vedlikehold**

•**Risiko:** Flere varmepumper kan føre til økt belastning på strømnettet og mulige vedlikeholdsutfordringer på felles fasader.

•**Tiltak:** Krav om installasjon av autorisert fagperson, samt vurdering av strømkapasitet dersom antallet installasjoner blir høyt.

Økonomisk besparelse:

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

•Med et gjennomsnittlig strømforbruk på 20 000 kWh per år, hvor rundt 60 % går til oppvarming (12 000 kWh), kan en varmepumpe redusere dette forbruket med 50–70 %.

•Det gir en årlig besparelse på 6 000–8 400 kWh, som tilsvarer 9 000–12 600 kr per år med en strømpris på 1,50 kr/kWh.

•Med en typisk investering på 20 000–30 000 kr for en installasjon, vil varmepumpen betale seg selv innen 2–3 år.

•I tillegg vil varmepumpens kjølefunksjon redusere behovet for andre elektriske kjøleløsninger, som ofte er energikrevende og ineffektive.

Vedtak:

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

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

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

Styrets innstilling

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

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 17

Valg av ny styreleder.

Forslag fremmet av:
Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Må faktisk ha en styreleder som bor her.

Styrets innstilling

Styreleder er på valg, og det avgjøres ved valget

Forslag til vedtak

Velges under valg

Sak 18

Fjerne alle bommene i området

Forslag fremmet av:
Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 19

Asfaltere veien opp til Blåbærskogen evt andre veier der dette trengs

Forslag fremmet av:
Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 20

Bruke øverste plassene til parkering

Forslag fremmet av:
Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 21

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

Forslag fremmet av:
Sivert Roan Baklid

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 22

Skjermer på lyktestolper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 23

Brannvarsling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Estimert kostnad er mellom 6-800 000 kr totalt.

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 24

Utomhusgruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det stemmes over forslaget i saksfremstillingen

Sak 25

Parkering

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet må ta stilling til følgende valg angående parkering:

1: Avvikle all parkerings regulering.

2. Styret sammen med en parkeringsguppe: velger løsning.

3: Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

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

- For Parkering
- Mot Parkering

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

1. Avvikle all parkerings regulering.

2. Styret sammen med en parkeringsguppe: velger løsning.

3. Styret innhenter tilbud på 8 forskjellige parkerings tilbud. og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for at sameiet skal velge parkeringsløsning

---

Sak 26

Overføring av eiendomsrett til trykkøkningsstasjon

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

7. L100 Rødsåsen trykkøkningsstasjon.pdf

Sak 27

Valg av styre

Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg

Roller og kandidater

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

- xx xx

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

- Sunniva Bålerud Slåtten

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

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

- Tim Vanderhoydonck

  Dear Board Members & Residents of Heggedal Terrasse,

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

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

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

  Best regards,

  Tim Vanderhoydonck
  Harry Sønsterøds Vei 28

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

- Kirill Konobeevskii

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

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

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

  Mvh Kirill

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Asker, 17.02.2025
Styret i Heggedal Terrasse Boligsameie

Sigurd Eirik Sperbund/s/ Christian Andreas Jacobsen/s/ Katarzyna Lazzeri/s/

Tobias Frey/s/ Sunniva Slåtten/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-51 254
SUM PERSONALKOSTNADER	**-51 254**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 350 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

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

NOTE: 8

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

NOTE: 9

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

NOTE: 10

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

NOTE: 11

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

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

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

Til årsmøtet i Heggedal Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Oppsummering av styreåret 2024/2025

Styreleder:

- Sigurd Eirik Sperbund

Styremedlemmer:

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

Noen av oppgavene styret har hatt den siste perioden

Bassenget

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

Parkering

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

Snømåking

- Brøyting av parkeringsplasser og rundt søppelbrønner
- Brøyting av bassengområdet

- Beboere har hjulpet til med måking

Gressklipping

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

Annet

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

Informasjonsdeling

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

Befaringer

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

Totalt: 60 befaringer

Møter

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

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

Totalt: 55 møter

Besparelser/innhenting av penger

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

Totalt: 1.161.000kr

Inntjening

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

Totalt: 94.879,26kr

Vedlegg 4 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse

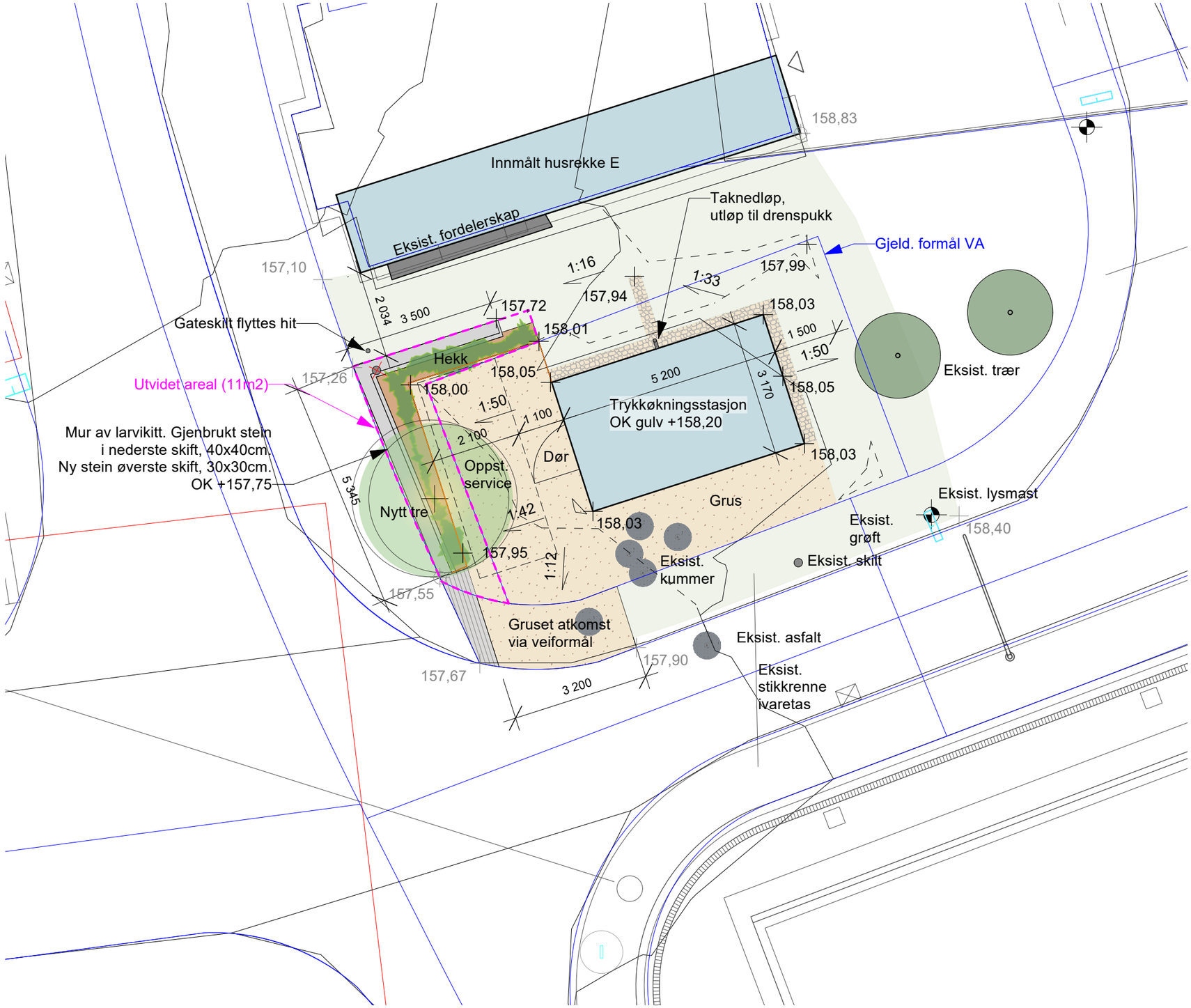


Vedlegg 5 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse



Vedlegg 6 til sak 15. Vannkvalitet i Heggedal Terrasse





Tegnforklaring

- Gjeldende reguleringslinjer
- Utvidet areal
- Eiendomsgrense
- (253) Koter, eksisterende - 1m
- 253 Koter, prosjekterte - 1m
- + 278,09 Punkthøyde, prosjektert
- + 278,09 Punkthøyde, eksisterende
- Bebyggelse
- Asfaltdekke, eksisterende
- Grusdekke
- Drenering, elvegrus
- Brosteinsdekke
- Naursteinsmur larvikitt, 30x30 og 40x40cm
- Stålkant corten, 6mm
- Eksist. kummer
- Eksist. lysmast Grasbakke
- Hekk
- Trær, eksisterende
- Tre, nytt

Arealoversikt

Arealformål VA: Tilleggsareal for	58,5 m2
Utvidet areal:	11 m2

REV	RETTET	DATO	SIGN

bar bakke landskapsarkitekter as C.J. Hambros plass 7 0164 Oslo www.barbakke.no	PROSJEKTNR. OG NAVN 2021-08 Åmotåsen	TEGNINGSNAVN Rødsåsen trykkøkningsstasjon	TEGNINGSSTATUS Illustrasjon	TEGNINGSNR L100	STR A3	SKALA 1:100	DATO 07.02.2025	REV.
	OPPDRAGSGIVER Asker kommune	KOORDSYS & DATUM Euref89.UTM32 NN2000	TEGNER hr	KONTROLL ms/mkw	GNR/BNR 79 / 87			

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25
Selskapsnummer: 2580 **Selskapsnavn:** HEGGEDAL TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
4. juni 2025



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: 04.06.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Hovedgården Ungdomsskole- Kantine

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

1. KONSTITUERING

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

2. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

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

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

1. Bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

1) Advokatvurdering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

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

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

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

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

Øvrige hensyn:

Forskjellsbehandling/HC bevis

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

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

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

Risiko for dårlig rykte og redusert boligattraktivitet

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

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

Styrets kommunikasjon og arbeidsform

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

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

Foreslått vei videre:

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

4. Valg av tillitsvalgte

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

Roller og kandidater
Valg av 1 Styreleder - Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder: Andreas Pedersen
Forslag til vedtak: Andreas Pedersen velges som styreleder

Valg av 2 eller 4 (ved eventuelle benkeforslag) styremedlemmer - Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlemmer: Jon Michael Steine, Arnfinn Sydness **Forslag til vedtak: Jon Michael Steine og Arnfinn Sydness velges som styremedlemmer.**

Valg av varamedlem - Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem: Pernille Halvorsen
Forslag til vedtak: Pernille Halvorsen stilles til valg som varamedlem.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

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

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

Forslagsstiller:

Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir det nyvalgte styret mandat til å:

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

Styrets vurdering:

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

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

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

SUMMARY IN ENGLISH:

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

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

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

Board's Position:

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

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

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

Case 4: Election of New Board Members

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

Board's Position:

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

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

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

Board's Position:

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Heggedal Terrasse Boligsameie
16. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

SKRIFTLIG AVSTEMMING

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

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

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

HØRINGSPERIODE

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

HVORDAN STEMMER DU?

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

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

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

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 15.05.25

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

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

Til eiere i Heggedal Terrasse Boligsameie

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

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

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

Trykk her for å avgi din stemme (digitalt)



TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. VEDTAK OM FINANSIERNG AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
Som møteleder foreslås Joachim Høiaas(forretningsfører)

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører foreslås Joachim Høiaas (forretningsfører).
Som protokollvitne foreslås Tim Duncan E. Vanderhoydonck..

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. INNMELDTE SAKER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

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

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

Vedtak om finansiering av en rapport fra SINTEF Byggforsk:

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

Den totale kostnaden ble 617.379,69 inkl. mva.

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

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

De 2 forslagene i innkallingen var:
1.

Sameiet og garasjeeierne deler det overskytende beløpet 50/50.

2.

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

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

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

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

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

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Styrets forslag er:

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

«Benkeforslaget» er:

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

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Sigurd Eirik Sperbund foreslått.
16 stemmer for

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

Vedtak:
Jon Michael Steine er møteleder.

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

67 seksjonseiere
8 fullmakter
Totalt 75 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

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

Forslagstiller:
Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det nåværende styret i sin helhet avsettes.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Begrensning av adgangen gjennom bommene er en juridisk forpliktelse under dagens reguleringsbestemmelser, enten det håndheves av dette styret eller det neste.
Vi mener med respekt at tolkningen av reguleringsplanen står sentralt i denne saken. Styrets handlinger har først og fremst vært styrt av vårt juridiske ansvar for å sikre etterlevelse av kommunens reguleringsbestemmelser.
Vi tar de bekymringene som er reist på alvor. Våre tiltak har konsekvent hatt som mål å tilpasse boligsameiets praksis til både reguleringsplanen og våre forpliktelser etter eierseksjonsloven. Dette gjelder særlig bilkjøring på de interne veiene, hvor reguleringsplanen eksplisitt tillater kun begrenset bruk til spesifikke formål. Ettersom tidligere praksis var for tillatende, handlet styret for å bringe driften i samsvar med regelverket og for å beskytte sameiet mot potensielle juridiske eller regulatoriske konsekvenser.
Styret er juridisk forpliktet til å operere innenfor rammene av gjeldende lover og forskrifter, inkludert reguleringsplanen. Denne forpliktelsen er ikke valgfri – den er grunnlaget for en lovlig og bærekraftig forvaltning.
Samtidig erkjenner vi at den gjeldende reguleringsplanen kanskje ikke fullt ut dekker alle beboeres praktiske behov. Dersom det er bred enighet om at regelverket ikke lenger tjener fellesskapet effektivt, er det både gyldig og nødvendig å starte en formell prosess for revisjon – enten av dette styret eller et fremtidig. Inntil en slik endring skjer gjennom riktige juridiske kanaler, er det avgjørende at både styret og alle beboere følger de reglene som gjelder. Dette er ikke bare en juridisk plikt, men også et spørsmål om rettferdighet og gjensidig respekt i vårt felles bomiljø.

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

reguleringsplan gis og kommuniseres, eller i hvordan vi planlegger for og følger en revidert plan. Uansett vil åpenhet, juridisk forankring og beboermedvirkning være helt sentrale elementer.
Dersom beboerne mener at nytt lederskap er nødvendig for å gjenopprette tilliten og føre fellesskapet videre, respekterer vi det.
Uavhengig av utfallet vil vi fortsette å støtte en transparent og juridisk forsvarlig styringsprosess som ivaretar Heggedal Terrasse sine samlede interesser.

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

Vedtak:

Forslagsstillers vedtak mottok 58 stemmer og er godkjent.
Imot 13 stemmer.
4 blanke stemmer.

---

3. Valg av tillitsvalgte

3.1. Valg av styreleder

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

3.2. Valg av styremedlemmer

Jon Michael Steine ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Andreas Pedersen ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Tom Ørbech ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

3.3. Valg av varamedlemmer

Pernille Halvorsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
Eilev Kvaale ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

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

Forslagstiller:
Seksjonseiere som kalte inn møtet

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Styrets innstilling og forslag til vedtak:
Styret anerkjenner verdien av å vurdere profesjonell styrebistand, spesielt i et komplekst og stadig utviklende miljø som vårt. Vi er åpne for at generalforsamlingen gir det neste styret et mandat til å utrede mulige fordeler og modeller for innleie av ekstern styrekompetanse.
Samtidig mener vi det er avgjørende at et slikt mandat knyttes til tydelige forventninger om kostnadsgjennomsiktighet. Den økonomiske belastningen for sameiet må være fullt ut forstått før det tas noen beslutning. Vi ber derfor forslagsstillerne om å konkretisere forventede kostnader, omfang og potensielle gevinster, slik at beboerne kan ta en informert beslutning i en fremtidig avstemning.
Prinsipielt stiller vi oss positive til profesjonalisering der det er begrunnet og gir tydelig nytte, men vi mener det må skje gjennom en åpen og kostnadsbevisst prosess som gjenspeiler fellesskapets prioriteringer

Vedtak:
Forslagsstillers vedtak enstemmig godkjent.

---

5. Betaling av SINTEF fakturaer

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Endringsforslag/ benkeforslag:

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

Vedtak:
Styrets forslag- for 13 stemmer

Endringsforslaget er vedtatt med flertall.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Jon Michael Steine	Egil Bjerkelund

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Heggedal Terrasse

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Joachim Høiaas (forretningsfører) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Tim Duncan E. Vanderhoydonck foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
86 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 101 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. VEDTAK OM FINANSIERING AV RAPPORT FRA SINTEF BYGGFORSK

Forslagstiller:
Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

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

Eller

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

Endringsforslag/ benkeforslag:

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

Og

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

Begge disse krevde tilslutning grunnet endring av fordelingsnøkkel tilknyttet vedlikehold.

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

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

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

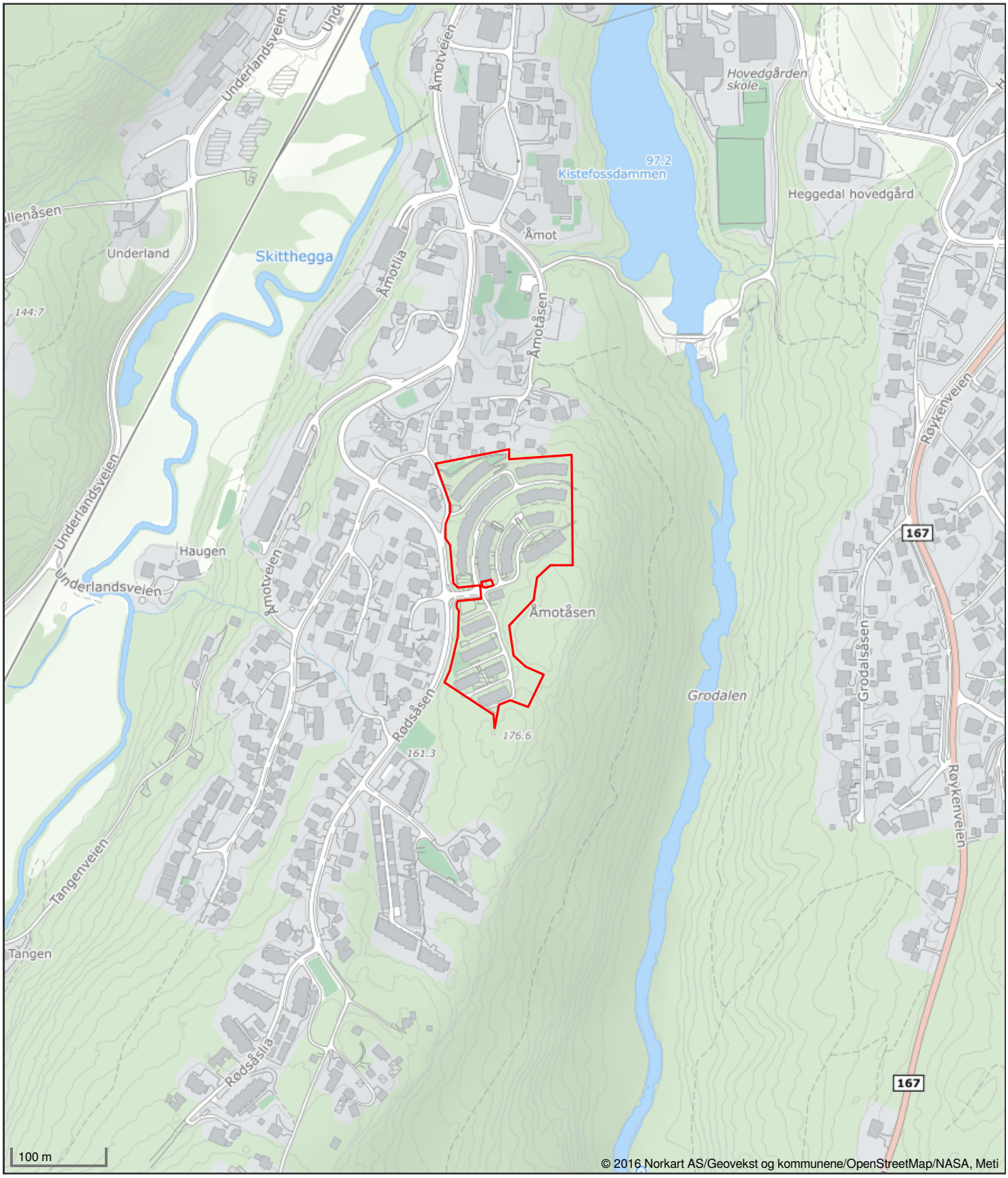
Joachim Høiaas

Protokollvitne:

Tim Duncan E. Vanderhoydonck

Utskriftsdato: 01.10.2025

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

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 m^2 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.

Utskriftsdato: 01.10.2025

Asker kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3203	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	146
Adresse	Blåbærskogen 67, 1389 HEGGEDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	5 681,05 kr
Vann	5 379,90 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

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.**	146
Adresse	Blåbærskogen 67, 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** 27 294 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** HE7
	Delareal 27 295 m^2 **BestemmelseOmrådenavn** #7 Prio. vekstområde **KPBestemmelseHjemmel** byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 2 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Delareal	27 296 m^2
BestemmelseOmrådenavn	#8 Nullvekst nord
KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	02202017019
Navn	Åmotåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02.02.2021
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/11365/02202017019_Bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 25 m^2 **Formål** Parkeringsplasser **Feltnavn** f_P3
	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 100 m^2 **Formål** Annet uteoppholdsareal **Feltnavn** U2
	Delareal 849 m^2 **Bestemmelsesområde** utforming
	Delareal 20 m^2 **Formål** Vegetasjonsskjerm **Feltnavn** VS2
	Delareal 23 m^2 **Formål** Vann- og avløpanlegg **Feltnavn** R2
	Delareal 37 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** AV
	Delareal 155 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** L7

Delareal 214 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn f_P2

Delareal 2 313 m^2
RPHensynsonenavn H540_2
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 3 267 m^2
Formål Annet uteoppholdsareal
Feltnavn U1

Delareal 12 741 m^2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK1

Delareal 1 021 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L6

Delareal 66 m^2
Formål Fortau
Feltnavn F

Delareal 1 021 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V5

Delareal 92 m^2
Formål Veg
Feltnavn V6

Delareal 4 530 m^2
Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn BK2

Delareal 45 m^2
Formål Energianlegg
Feltnavn E1

Delareal 159 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L4

Delareal 544 m^2
RPHensynsonenavn H540_5
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 154 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V7

Delareal 209 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V3

Delareal 34 m^2
Formål Vegetasjonsskjerm
Feltnavn o_VS1

Delareal 410 m^2
RPHensynsonenavn H540_6
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 208 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L8

Delareal 162 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L5

Delareal 238 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L9

Delareal 33 m^2
Formål Energianlegg
Feltnavn E 2

Delareal 7 m^2
Formål Vann- og avløpanlegg
Feltnavn R1

Delareal 269 m^2
RPHensynsonenavn H540_4
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 273 m^2
Formål Kjøreveg
Feltnavn f_V1

Delareal 39 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P4

Delareal 613 m^2
RPHensynsonenavn H540_7
Sone med angitte særlige hensyn Hensyn grønnstruktur

Delareal 888 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L2

Delareal 941 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V2

Delareal 107 m^2
Formål Veg
Feltnavn f_V4

Delareal 222 m^2
Formål Parkeringsplasser
Feltnavn P1

Delareal 262 m^2
Formål Lekeplass
Feltnavn f_L3

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.

Nabolagsprofil

Blåbærskogen 67 - Nabolaget Heggedal sentrum/Rødsåsen - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	12 min 1.1 km
Heggedal stasjon Linje L1	13 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	1 t 5 min

Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 487 elever, 25 klasser	5 min 2.5 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 13 klasser	16 min 1.4 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	13 min 7.5 km
Asker videregående skole 486 elever	13 min 7.8 km

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

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

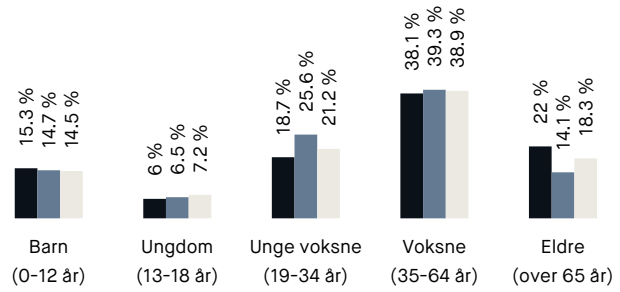
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Vikingjordet barnehage Åmotåsen ... 72 barn	7 min 0.7 km
Kistefossdammen barnehage (1-5 år) 95 barn	8 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 44 barn	24 min 2 km

Dagligvare

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100

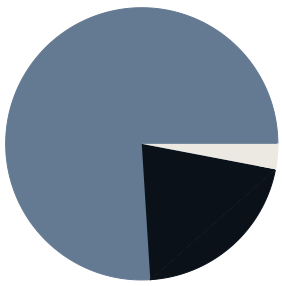
Gateparkering

Lett 82/100

Sport

Hovedgården idrettspark Ballspill, fotball, friidrett	15 min 1.3 km	
Heggedal idrettshall Aktivitetshall	16 min 1.4 km	
Feel24 Heggedal	14 min	
Actic Slemmestad	10 min	

Boligmasse

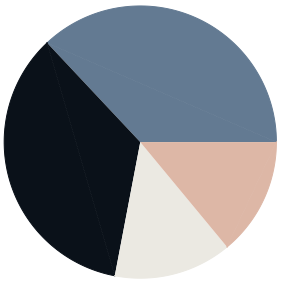


- 21% enebolig
- 76% blokk
- 3% annet

Varer/Tjenester

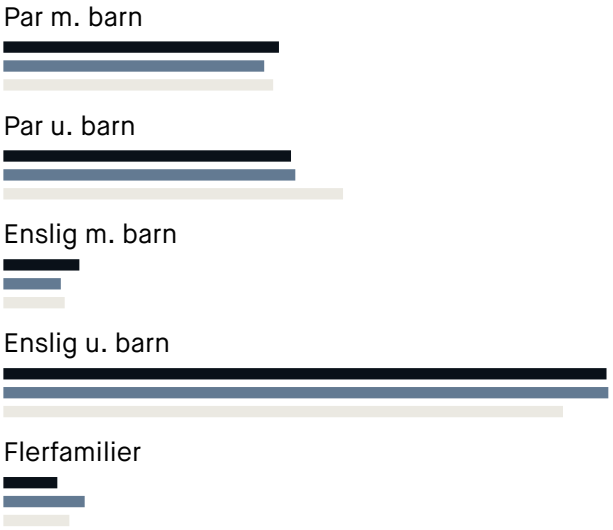
Rortunet Senter	10 min
Vitusapotek Heggedal	15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning



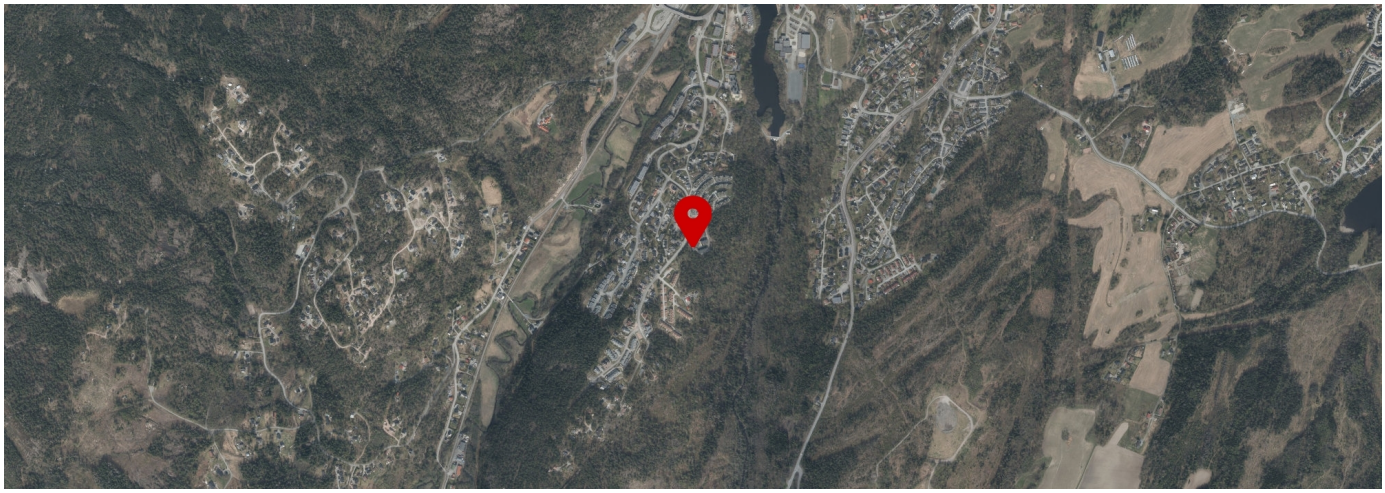
- Heggedal sentrum/Rødsåsen
- Oslo og omegn
- Norge

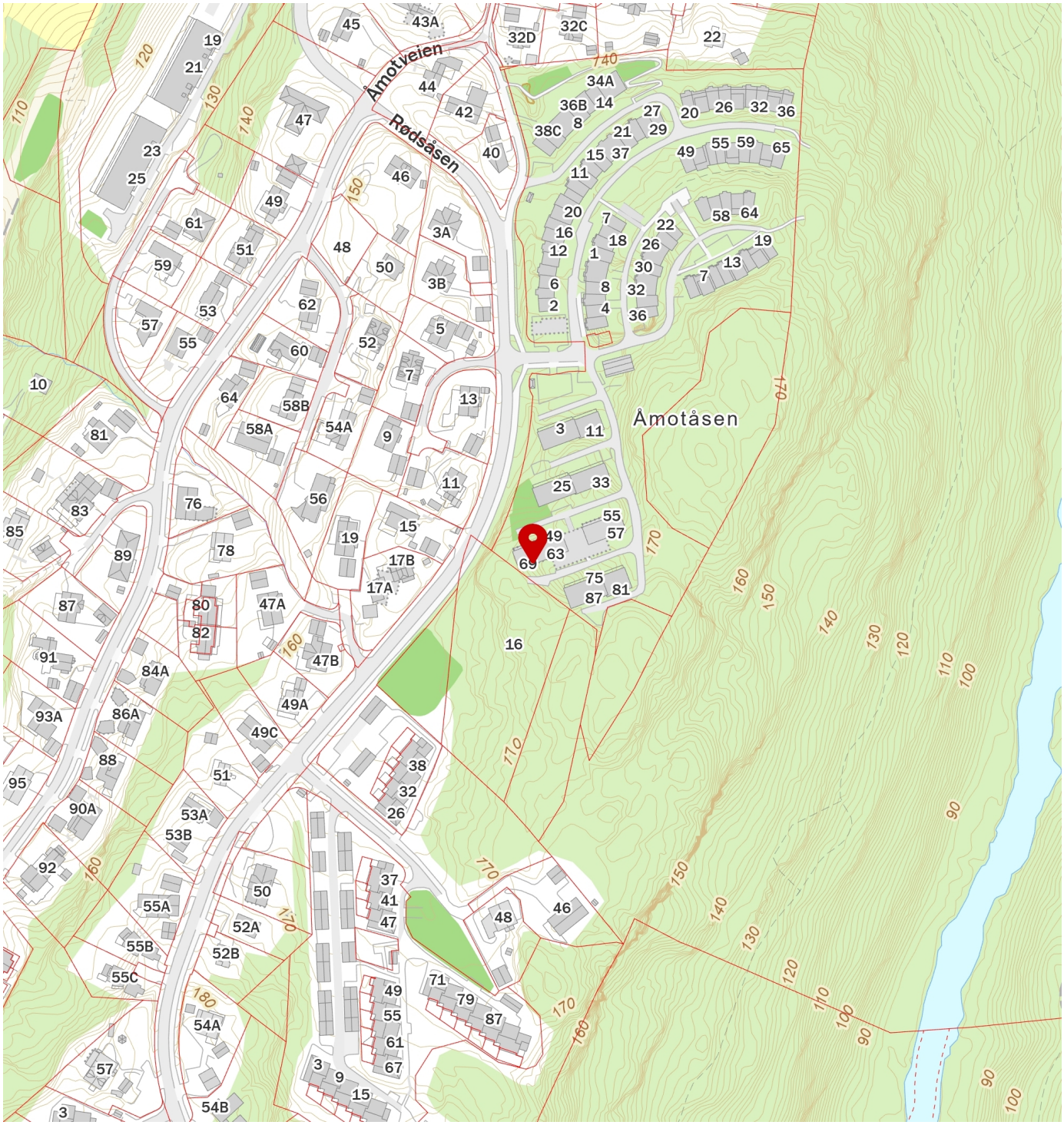
Sivilstand

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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025