

**aktiv.**



Underlandsveien 6 B302, 1389 HEGGEDAL

**Leilighet i 3. etasje med 12 kvm  
balkong. Sentral beliggenhet i  
Heggedal sentrum. Kort vei til tog,  
buss og butikker**



Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig

## Christian Thordén Salvesen

**Mobil** 970 53 838

**E-post** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

### Aktiv Asker

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

## Nøkkelinformasjon

<b>Prisant.:</b>	Kr 450 000,-
<b>Omkostn.:</b>	Kr 5 240,-
<b>Total ink omk.:</b>	Kr 4 279 460,-
<b>Felleskostn.:</b>	Kr 2 000,-
<b>Selger:</b>	Kristin Nyquist
<b>Salgsobjekt:</b>	Eierseksjon
<b>Eierform:</b>	Eierseksjon
<b>Byggeår:</b>	2026
<b>BRA-i/BRA Total</b>	50/52 kvm
<b>Tomtstr.:</b>	10201.9 kvm
<b>Soverom:</b>	1
<b>Antall rom:</b>	2
<b>Gnr./bnr.</b>	Gnr. 78, bnr. 40
<b>Oppdragsnr.:</b>	1110260081

# Velkommen til ditt nye hjem!

Kontraktsposisjon i Heggedal-Leiligheten selges som kontraktsposisjon. Bygget er under oppføring og forventes ferdigstilt vår/sommer 2027.

Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong på 12 kvm. Planløsningen består av åpen stue- og kjøkkenløsning med store vindusflater som gir godt lysinnslipp. Boligen har 1 romslig soverom og det leveres vannbåren gulvvarme i entré, stue og kjøkken. Hvert hus får felles takterrasse, og det etableres et felleshus på ca. 60 kvm. Det er screens på to vinduer.

Det er mulig å kjøpe garasje plass fra utbygger.

Prosjektet oppføres i kort avstand til Heggedal sentrum med få minutters gange til togstasjonen. Thon Eiendom utvikler totalt 118 leil i prosjektet. Det er lagt vekt på funksjonelle løsninger, kvalitet og komfort, med mål om å skape et trivelig bomiljø.

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	26
Budskjema .....	152

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 12 kvm

### **Bolig**

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

12 kvm

### **Bod**

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 2 kvm Feil ved avrunding til finn.no, boden er 2,5 kvm

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene som er oppgitt i prospekt og prisliste er i henhold til de nye arealreglene. BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b.

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

### **Uteareal**

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

### **Tomtetype**

Eiet

## **Tomtestørrelse**

10201.9 kvm

## **Tomtebeskrivelse**

Tomten etableres som en felles eiet tomt under Sameiet Heggedal Hage. Tomten vil være fellesareal i sameiet. Tomten blir hyggelig opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeapparater og internveier / turveier. Se utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen kan avvike noe fra faktisk leveranse. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil sammenføring er ferdig, samt evt. avtale med Sporveiene er ferdig og oppmåling er gjennomført. Det vil være en allmenn tilgjengelig gangvei gjennom tomten, til Heggedal Stasjon.

## **Beliggenhet**

Med beliggenhet like ved tog - stasjonen er det enkel vei til både Asker sentrum, Drammen og Oslo. Det er også kort vei til Heggedal sentrum, med butikker og serveringssteder.

Denne beliggenheten er godt egnet for mindre leiligheter, så her vil det være mulighet for både førstegangskjøpere og aleneboere å kjøpe et godt hjem.

De fire husene får felles gangvei som slynger seg mellom husene og legger til rette for tilfeldige møter i hverdagen. Det blir også felles takterrasse på hvert hus, og et felleshus hvor beboerne kan samles eller invitere venner. Leilighetene i første etasje har privat markterrasse. I 2. og 3. etasje er det balkonger, mens leilighetene i 4. etasje har egen takterrasse.

Fasadene består av en kombinasjon av treverk og tegl, og vil få varme toner. De tar opp fargene på byggene som sto på tomten tidligere og underbygger det vi ønsker å skape - et varmt og inkluderende sted. Teglfargen heller mot rosa, ikke tradisjonell brun. Lys fuge på to bygg og en mørkere på to gjør at byggene fremstår litt ulike.

Trefasader på toppene, samt på markterrassene vil bidra til å skape en lun stemning mellom husene på bakkeplan. Rekkverk på balkonger og terrasser vil få et uttrykk med tettere rekkverk i bunn, og mindre tett oppover. På denne måten blir de private uteplassene delvis dekket og delvis åpne.

101 av 118 leiligheter i prosjektet får lys fra to fasaderetninger, og alle leiligheter vil fremstå lyse og varme, med beige toner i interiøret og varme fasader utenfor.

Uteområdene får et hagepreg med gangveier, og det blir møteplasser for både opphold og lek mellom byggene. Den eksisterende bekken danner sentrum for et samlingssted, med en hyggelig bro.

Utenfor felleshuset blir det en terrasse med muligheter for samvær, grilling og dyrking

av grønnsaker. Syd for felleshuset er det et stort uteområde av rik gråsumpskog. For å verne skogbunnen blir det gangbro med oppholdssteder her.

All bilparkering skjer i kjelleretasjen, og her er det også boder og stor sykkelparkering.

### **Byggemåte**

Bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre. Yttertak er isolert og tekktet. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk i glass som er delvis foliert for å gi en fin skjerming. Noen balkonger mot Underlandsveien får rekkverk med høyere glassfelt enn de øvrige balkongene for å oppfylle støykravet.

På enkelte balkonger vil det være skillevegg mot nabo i glass (enten opalglass eller samme som rekkverk).

På enkelte terrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate.

Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres plantekasser på felles takterrasser, samt spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasse.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, bad, soverom og åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til balkong.

### **Kjøkken leveranse**

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard. Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap. Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsett forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende. 1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende. Integrerte hvitevarer fra Electrolux. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter. Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme). Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips. Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

### **Baderom leveranse**

Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv

Vegger og gulv: Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.

Gulv i dusjsone: Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand. Dusjsone er nedsenket med fall.

Innredning i laminat i fargen clay grey NCS4005-Y20R (eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.

1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom. Vegghengt toalett med innebygd sistene. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel på bad. Der det er to bad, leveres det kun opplegg til vask/tørk på et av disse badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. I 4. etasje blir det plassbygde bad.

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig. Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

### **Andre oppholdsrom**

1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme. Fotlister i samme

farge som gulv med synlige skruer / stifter. Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett.

Vegger:

Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand. Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

Tak, himlinger:

Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegetningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling. Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter. I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter. Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderomskabiner.

Dører:

Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N. Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

Vinduer/vindusdører:

Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500- N) Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energi. Dimensjon på vinduer, samt brytning under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger. Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning.

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen. Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

#### Elektrisk:

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringsskap plasseres i bod eller annet egnet sted.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på badet, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning. Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

#### **Tilvalgsmuligheter denne enhet**

Det er ikke lenger anledning til å få utført endrings- og/eller tilleggsarbeider.

Selger (kjøper 1) har valgt stilpakke 1/krem:

Fronter i Stockholm, modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R).

Benkeplate i laminat: 30 mm

Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.

Vegger i farge Blek Sand, 1016.

Det medfølger integrert kjølfrysenskap, integrert oppvaskmaskin, integrert stekeovn og platetopp, samt slimline ventilator.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

1 stk. uttak i stuen for TV/internett. Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert trådløse ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefon direkte fra signalleverandør etter innflytting.

#### **Parkering**

Mulig for kjøp av parkeringsplass til kr. 300 000,- pluss omkostninger.

#### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt

årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

### **Diverse**

Illustrasjonen er veiledende og avvik kan forekomme.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### **Oppvarming**

Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue og kjøkken. Det leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme på badet og eventuelt vaskerom. Gulvvarmen kan reguleres, men reguleringen påvirkes av blant annet utetemperatur.

Vannbåren gulvvarme og varmt vann er basert på bergvarme (energisentral med brønnpark). Energisentral leveres av en profesjonell og anerkjent totalleverandør. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet. Leverandør skal både levere, eie og drifte anlegget etter innflytting, samt stå for salg av energi til beboere. Pris skal være markedsmessig og utbygger skal evaluere flere leverandører for å finne den tryggeste og gunstigste avtale for sameiet. Leverandør anses som eier av anlegget ila bindingstid (normal bindingstid er 20 år, avvik kan forekomme). Etter det kan sameiet forlange avtalen eller kjøpe ut anlegget.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles mot forbruk i hver leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **Informasjon om energiklasse**

Selger plikter å fremskaffe energiattest for eiendommen, med energiklassifisering på en skala fra A til G. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 kvm.

Dersom selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må denne fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

## Økonomi

### **Kontraksposisjonenes prisantydning**

Kr 450 000

### **Kjøpesum opprinnelig avtale**

Kr 3 820 000

### **Omkostninger opprinnelig avtale**

Kr 9 460

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 4 264 760

### **Omkostninger kjøper**

Kostnader - opprinnelig avtale:

3 820 000 (Kjøpesum)

9 460 (Omkostninger)

0 (Tilvalg)

---

3 829 460 (Totalpris opprinnelig avtale )

Kostnader - kontraktsposisjon:

450 000 (Prisantydning kontraktsposisjon)

0 (Transportgebyr)

---

450 000 (Totalpris kontraktsposisjon)

Totalpris - opprinnelig avtale og kontraktsposisjon:

4 279 460

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

### **Total prisantydning**

Kr 4 279 460

### **Informasjon om kommunale avgifter**

Kommunale avgifter blir inkludert i felleskostnadene.

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune per salgsoppgavedato.

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttets fra og med inntektsåret 2026. Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstilling. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Erfaringsmessig vil månedlige fellesutgifter beløpe seg til ca. kr. 35- 40,- pr m2 BRA-i (ekskl. oppvarming og varmtvann, parkering og kabel-tv).

Fellesutgiftene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i fellesutgiftene og estimeres i tillegg med ca. kr. 15-20 pr m2 BRAi/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Månedlige kostnader for drift og vedlikehold av parkering stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Budsjett for Eierseksjonssameie inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstillelse.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 000

## Sameiet

### **Sameienavn**

Sameiet Heggedal Hage

### **Om sameiet**

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte. Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-e). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Det tas forbehold om at det kan opprettes flere sameier i takt med trinnvis utbygging, og evt. eget parkeringssameie.

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 78, bruksnummer 40 i Asker kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3203/78/40:

28.10.1942 - Dokumentnr: 5076 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse vedr.pumpeledning under jernbanelinjen .  
Bnr.41 og 90 innbefattet.

02.06.1943 - Dokumentnr: 2109 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om tillatelse til å føre 1 1/2" trykkvannledning  
gjennom jernbanelinjen på Drammensveien.

18.11.1943 - Dokumentnr: 4336 - Erklæring/avtale  
SAng.fjernelse av et flisehus av tre.

22.06.2017 - Dokumentnr: 669894 - Kjøpekontrakt  
Rettighetshaver: Asker Kommune  
Org.nr: 920 125 298  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2024 - Dokumentnr: 2191583 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Noroppgjør AS  
Org.nr: 986 956 204  
Elektronisk innsendt

21.11.1919 - Dokumentnr: 900236 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0220 Gnr:78 Bnr:9

04.03.1953 - Dokumentnr: 910502 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Gnr.78 Br.41, gnr.78 bnr.91, gnr.78 bnr.101, gnr.78 bnr.112  
og gnr.78 bnr. 114.

05.10.1972 - Dokumentnr: 990156 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0220 Gnr:78 Bnr:176

01.01.2020 - Dokumentnr: 362463 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0220 Gnr:78 Bnr:40

01.01.2024 - Dokumentnr: 97185 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3025 Gnr:78 Bnr:40

09.12.2024 - Dokumentnr: 2347801 - Arealoverføring  
Areal overført fra: Knr:3203 Gnr:78 Bnr:25  
Vederlag: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Selger (1) har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten. Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles. Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

Selger har besluttet å igangsette prosjektet og byggestart er våren 2025.

Estimert ferdigstillelse/innflytting er i perioden 1. mars - 31. August 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtagelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

Selger tar forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillingen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstilling.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og kloakk via private stikkledninger.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Området er regulert til bolig/forretning/kontor/industri og landbruksformål.

#### **Adgang til utleie**

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Kontraktsposisjon**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten. Transport av kontraktsposisjonen forutsetter at utbygger godkjenner overdragelsen til ny kjøper og at ny kjøper faktisk trer inn i kjøpekontrakten mellom utbygger og kjøper 1 før eiendommen overtas. Utbygger kan kreve at kjøper fremlegger finansieringsbevis, og utbygger har rett til å foreta kredittvurdering av kjøper. Utbygger har rett til å nekte å gi samtykke. Utbygger er OTE Eiendom AS.

Prisantydning for kontraktsposisjonen (merverdi) er kr 450 000.

Opprinnelig kjøpspris inkludert omkostninger i henhold til kjøpekontrakt mellom

utbygger og selger er kr 3 829 460.  
Det er ikke avtalt tilvalg utover standardleveranse.

Total kjøpesum inkludert opprinnelig kjøpspris, merverdi og omkostninger er kr 4 279 460.

Se punktet "Betalingbetingelser" for detaljer om når de ulike deler av betaling forfaller.

Selger har ikke ansvar for mangelfull levering fra utbygger og kjøper har uansett plikt til å betale vederlaget for kontraktsposisjonen. Dette gjelder selv om mangelen er vesentlig og gir kjøper rett til å heve kontrakten med utbygger. Dersom kjøper er forbruker, faller plikten til å betale vederlag for kontraktsposisjonen bort dersom utbygger ikke ferdigstiller boligen, jf. avhendingsloven § 1-1 (4).

Vederlag for kontraktsposisjonen og ev. transportgebyr, betales fra kjøper til kjøper 1. Beløpet vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales selger når hjemmel er tinglyst på kjøper.

### **Garanti**

Det er stilt garanti på 3 % av opprinnelig kjøpesum i henhold til boligoppføringsloven § 12. Garantien økes til 5 % fra overtakelse og løper deretter i fem år. Garantien kan gjøres gjeldende av kjøper. Det gjøres oppmerksom på at garantien er beregnet med utgangspunkt i den opprinnelige kjøpesummen, herunder uten vederlaget for kontraktsposisjon (merverdi) og ev. tilvalg.

### **Kjøpsbetingelser**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at objektet for dette salget er salg av en kontraktsposisjon. Kjøpet reguleres av kjøpsloven og avhendingsloven.

Ved kjøp av en kontraktsposisjon trer kjøper inn i en kontrakt som er regulert av boligoppføringslovens bestemmelser og som allerede er inngått mellom utbygger og kjøper 1. Kjøper trer inn i alle rettigheter og forpliktelser i henhold til den opprinnelige kjøpekontrakten, heretter kalt «Kjøpekontrakten» og salgsoppgaven som ligger vedlagt. Det vil ikke være anledning til å endre på kontraktsvilkårene i Kjøpekontrakten.

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Bud skal gis på merverdien. Se salgsoppgavens punkt «Kontraktsposisjon» og «Betalingsbetingelser».

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Vederlag for kontraktsposisjonen (merverdi) kr 450 000 og forskudd kr 191 000, totalt kr 641 000, betales av kjøper senest fjorten dager etter aksept av bud.

Merverdien vil stå under kjøper sin rådighet og utbetales til kjøper 1 når hjemmel er tinglyst på kjøper. Merverdien, transportgebyret og forskuddet må innbetales som fri egenkapital. Dette innebærer at overføring av beløpene ikke kan være betinget av tinglysing av pant i eiendommen.

Forskudd er sikret iht. boligoppføringsloven § 47 med garanti stilt av utbygger. Kjøper 1 får tilbake sitt innbetalte forskudd når ny kjøper trer inn i Kjøpekontrakten.

Opprinnelig kjøpesum i Kjøpekontrakt (fratrasket eventuelt forskudd), omkostninger, totalt kr 3 638 460, skal først innbetales ved overtakelse av eiendommen i tråd med reguleringene i Kjøpekontrakten.

Dersom kjøper ikke er forbruker må kjøper betale vederlaget for kontraktsposisjonen uavhengig av om utbygger ferdigstiller boligen eller ikke.

Selger kan i de tilfeller kjøper ikke er forbruker kreve vederlaget for kontraktsposisjonen ubetalt selv om kjøper ennå ikke har tatt over boligen eller fått hjemmelen overført til seg. Det gjøres spesielt oppmerksom på at selger, i de tilfeller kjøper ikke er forbruker, kan kreve vederlaget for kontraktsposisjonen utbetalt allerede ved inngåelse av kontrakten. Kjøper har da vederlagsrisikoen for kontraktsposisjonen.

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Ansvarlig megler**

Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig  
christian.thorden.salvesen@aktiv.no  
Tlf: 970 53 838

#### **Ansvarlig megler bistås av**

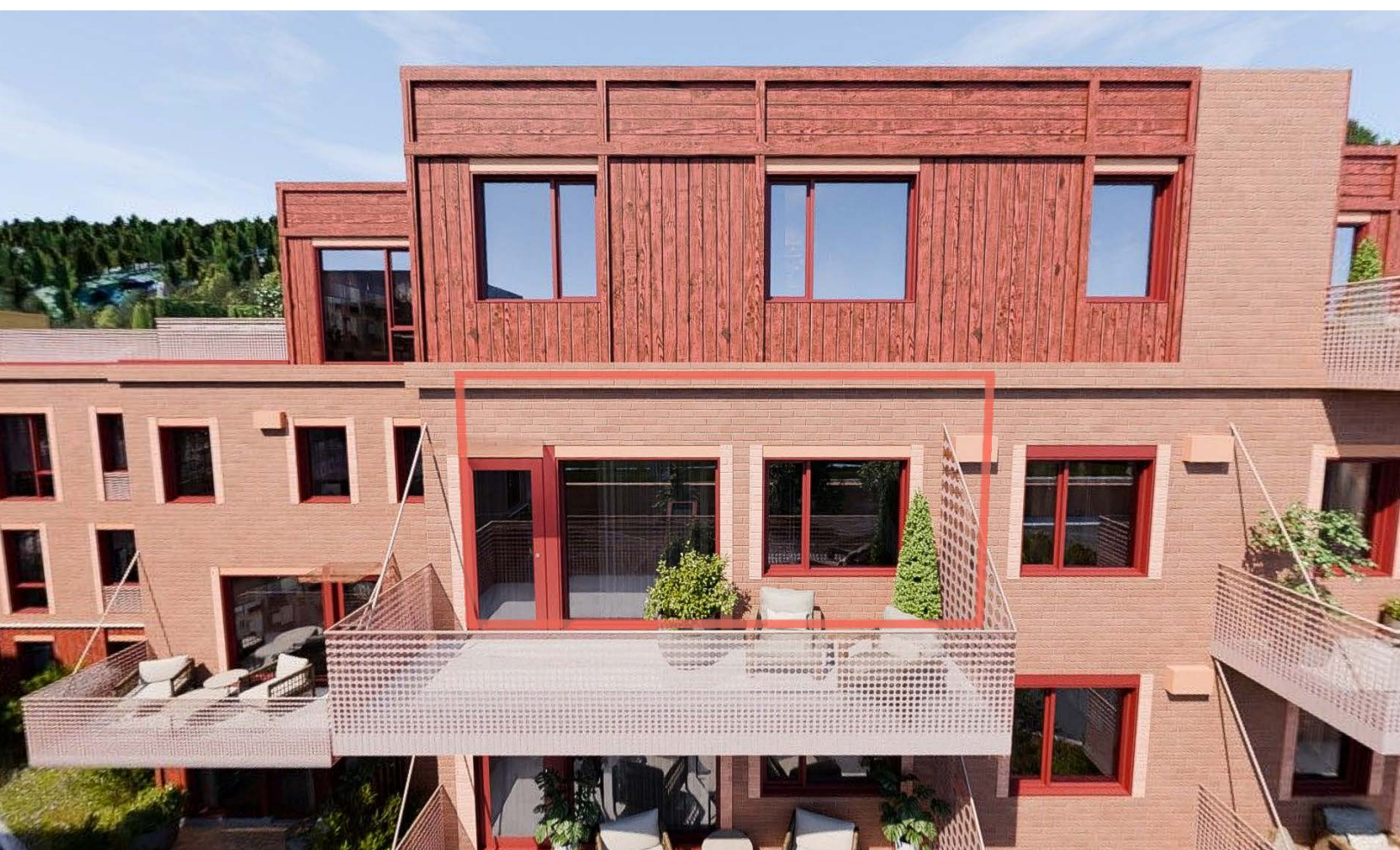
Christian Thordén Salvesen  
Eiendomsmegler / Partner / Fagansvarlig  
christian.thorden.salvesen@aktiv.no  
Tlf: 970 53 838

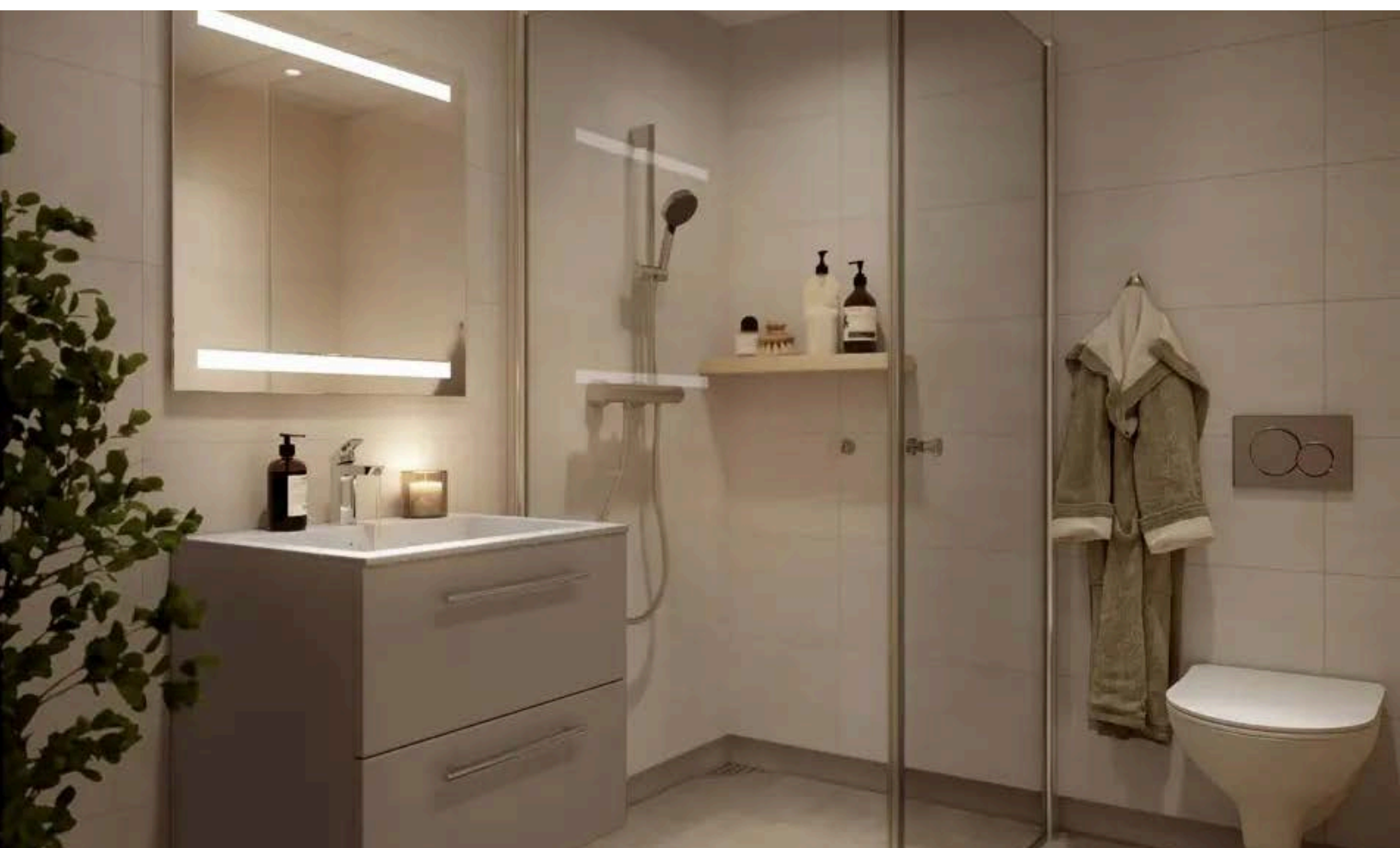
#### **Oppdragstaker**

Mamen-Lund, Engh, Salvesen & Partners AS, organisasjonsnummer 990997810  
Bankveien 11, 1383 ASKER

#### **Salgsoppgavedato**

06.05.2026







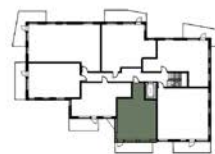


## B202, B302



### Faktaboks

Leilighetsnummer: B202, B302  
 Rom: 2  
 Etasje: 2. etg, 3. etg  
 BRA-i: 50 m<sup>2</sup>  
 BRA-e: 2,5 m<sup>2</sup>  
 Åpent areal: 12 m<sup>2</sup>



B	03.07.24	Justerings Salgstegninger	TR	RH
A	01.07.24	Etablet Salgstegninger	TR	RH
Rev	Dato	Tekst	Tegn	Kontr
Titelshavne				
OTE Eiendom AS				
Stenersgata 2A, 0184 Oslo				
<b>HELLING</b> arkitekter				
Totalentrepene				
Prosjekt		Prosjektnr		
Heggedal		202208-01		
ARK :	IARK :			
RIB :	RIBr :			
RIE :	EL :			
RIV :	VENT :			
Helling Arkitekter AS				
ARBINS GATE 1, 0253 OSLO				
TLF: 97 15 88 51				
Innhold				
B202 2.etasje, B302 3. etasje				
Tegningsstatu				Vedleggssnr.
Salgstegninger				
Skala	A4	Tegningsnr	Index	
As indicated		B202, B302	B	

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Underlandsveien 6 - Nabolaget Skjellestad/Sætre - vurdert av 41 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Heggedal stasjon Linje 280, 285, 286	7 min 0.6 km
Heggedal stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Oslo Gardermoen	1 t 4 min

## Skoler

Heggedal skole (1-7 kl.) 486 elever, 23 klasser	22 min 1.9 km
Hovedgården ungdomsskole (8-10 kl.) 261 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Røyken videregående skole 820 elever	12 min 6.9 km
Bleiker videregående skole 460 elever, 32 klasser	12 min 7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



## Kvalitet på skolene

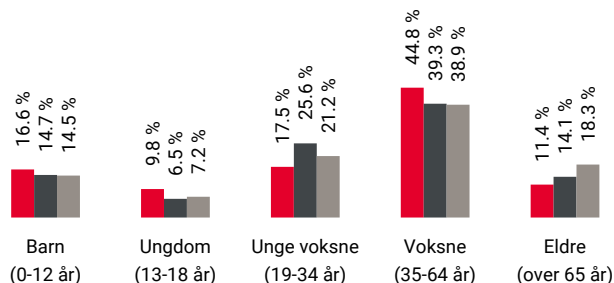
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjellestad/Sætre	768	296
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Kistefosdammen barnehage (0-5 år) 93 barn	8 min 0.7 km
Vikingjordet barnehage Åmotåsen (1-5 ...) 70 barn	9 min 0.7 km
Heggedalskogen barnehage (1-5 år) 42 barn	21 min 1.7 km

## Dagligvare

Kiwi Heggedal	10 min
Coop Extra Heggedal PostNord	22 min 1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



### Støynivået

Lite støynivå 91/100



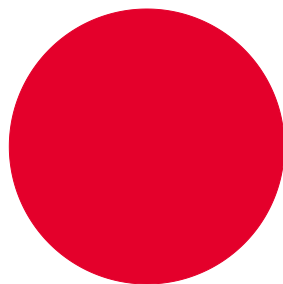
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

Heggedal idrettshall	12 min	
Aktivitetshall	1 km	
Hovedgården idrettspark	13 min	
Ballspill, fotball, friidrett	1.1 km	
Feel24 Heggedal	9 min	
Actic Slemmestad	9 min	

## Boligmasse

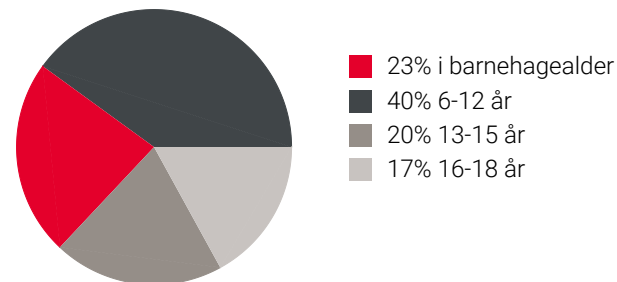


100% enebolig

## Varer/Tjenester

Rortunet Senter	8 min	
Vitusapotek Heggedal	10 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

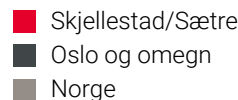


Flerfamilier



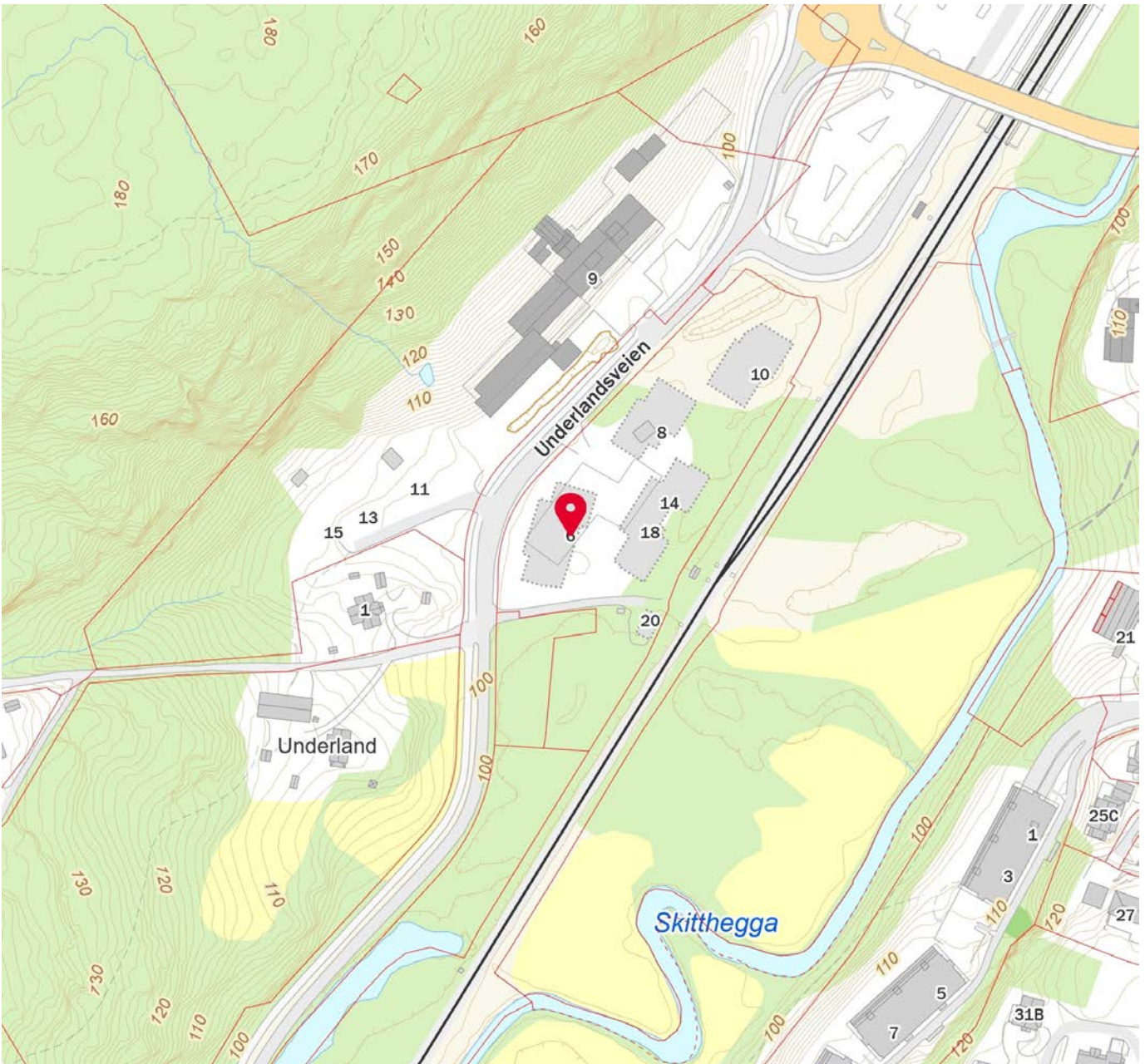
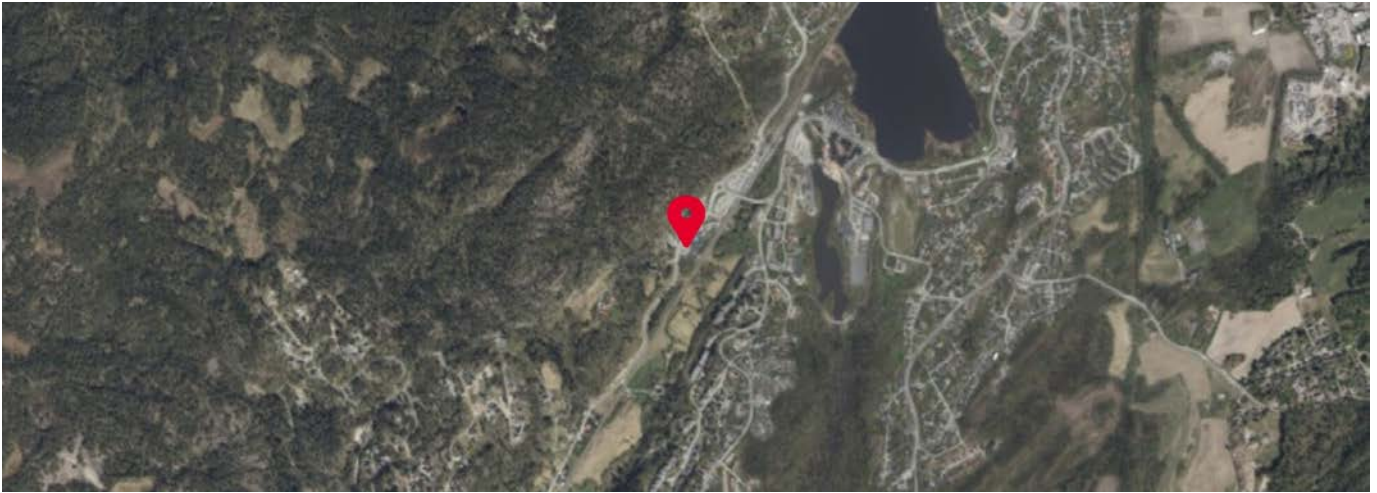
0%

47%



## Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# KONTRAKT FOR KJØP AV EIERSEKSJON UNDER OPPFØRING

## 1. KJØPEKONTRAKTENS PARTER OG DOKUMENTER

### 1.1 Mellom

Navn	Adresse/Kontaktinfo	Org.nummer
OTE Eiendom AS	Stenersgata 2, 0184 Oslo Tlf: 52 83 10 89	923 454 209

v/ Fullmaktshaver Ingunn Oddstøl

heretter kalt Selger, og

#### Navn

Kristin Nyquist

heretter kalt Kjøper.

Det er i dag inngått bindende avtale om kjøp av eierseksjon under oppføring. Selger og Kjøper kalles heretter i fellesskap for «Partene», og hver for seg som en «Part».

- 1.2 Avtalen består av dette dokumentet vedlagt **a)** Selgers standard salgsbetingelser, **b)** leveransebeskrivelse og **c)** øvrige bilag som fremgår av pkt. 17 i dette dokumentet. Samlet betegnes dette dokumentet og samtlige vedlegg heretter som «**Kjøpekontrakten**».

Kjøpekontrakten suppleres av bustadoppføringslova (bufl.) og bakgrunnsretten ellers.

Hver Part innestår for å ha nødvendige fullmakter for å forplikte seg etter Kjøpekontrakten.

## 2. KJØPEKONTRAKTENS OBJEKT

2.1 Selger overdrar herved til Kjøper bolig under oppføring med leilighet nr. **B302** i prosjektet Heggedal Hage. Eierseksjonen blir en del av eierseksjonssameiet Heggedal Hage. Eierseksjonens sameiebrøk bestemmes i forbindelse med kommende seksjonering.

2.2 Eierseksjonens nåværende adresse og matrikkel er Underlandsveien 6, gnr. 78 bnr. 40 i Asker kommune.

Eierseksjonen vil etter gjennomført seksjonering bli betegnet ved et eget gårdsnummer (gnr.), bruksnummer (bnr.) og seksjonsnummer (snr.). Endelig adresse vil bli tildelt av kommunen i forbindelse med flytting.

2.3 Foruten Eierseksjonen omfatter overdragelsen også:

Gjenstand	Ja/Nei	Antall
Garasje plass(er)	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Mulighet for leie av parkeringsplass	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Privat Sportsbod	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Balkong	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/>	
Terrasse	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	
Privat uteareal (Markterrasse)	Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>	

2.4 Eierseksjonen leveres og overtas som angitt i Kjøpekontraktens bilag 2, justert med tillegg av eventuelle skriftlige tilvalg/endringer som er avtalt mellom Partene.

2.5 Selger tar forbehold om og har etter egen vurdering rett til endringer i leveransen, herunder i konstruksjon og materialvalg, som er hensiktsmessige og som ikke forringer leveranse kvaliteten, som følge av prisendringer, manglende tilgjengelighet, samt endringer som måtte følge av regelendringer, pålegg eller annet vedtak fra offentlig myndighet, uten at Kjøper kan kreve reduksjon i pris.

Det kan også forekomme justeringer av vindusplassering/-størrelse samt endelig utforming av private balkonger/terrasser/markterrasser og lignende uten at Kjøper kan kreve prisendringer.

2.6 Det tas også forbehold om endelig størrelse og avgrensning på Eierseksjonssameiets tomt, og Kjøper aksepterer at avvik kan forekomme. Selger står fritt til å seksjonere Eierseksjonssameiet, å etablere og organisere flere eierseksjonssameier, samt å tildele og plassere sportsbod etter egen vurdering.

### 3. KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

3.1 Eierseksjonen overdras for en kjøpesum stor **kr. 3 820 000,-**

3.2 I tillegg til Kjøpesummen må Kjøper uoppfordret betale følgende omkostninger:

Dokumentavgift 2,5% av andel salgsverdi tomt	kr	3 870,-
Tinglysningsgebyr skjøte inkl attest	kr	545,-
Tinglysningsgebyr pr. pantedokument	kr	545,-
Tilknytningsgebyr kabel-tv	kr	4 500,-
<b>Total omkostninger NOK</b>	<b>kr</b>	<b>9 460,-</b>

3.3 Dersom Kjøper ønsker ytterligere pantedokument tinglyst på Eierseksjonen i forbindelse med etablering av lån, vil det tilkomme ytterligere tinglysningsgebyr. Det tas forbehold om endring av offentlige avgifter/gebyrer og en formell godkjennelse av dokumentavgiftsgrunnlaget fra Statens kartverk.

3.4 Kontraktssummen vil ikke indeksreguleres.

3.5 Kjøper kan bestille Selgers tilbudte endrings- og tilleggsarbeider («Tilvalgsarbeider»), som avtales separat. Avtalte beløp for Tilvalgsarbeider innbetales til Oppgjørsmeglers konto før Overtakelse. Selger kan kreve inn delbetaling innen den frist som fastsettes av selger dersom beløp for Tilvalgsarbeider blir større enn kr. 300.000,-. Kjøperen kan ikke kreve å få utført Tilvalgsarbeider eller kreve endringer av delleveranser som endrer Kjøpesummen med mer enn 15 %, jf. buofl. § 9.

Kjøpesummen, Omkostningene og betaling for Tilvalgsarbeider omtales heretter i fellesskap for («Kontraktssummen»).

Avtale om endringer eller tilleggsarbeider skal være skriftlige, og må godkjennes av selger. Selger kan kreve betaling for utredninger, tegninger, utarbeidelse av pristilbud og lignende forberedelser, jf. buofl. §44.

Det gjøres oppmerksom på at tilvalg/endringsmuligheter kan være begrenset hvis byggingen er i gang. Ta kontakt med selger for mer informasjon om hvilke tilvalgsmuligheter som er tilgjengelige.

3.6 Som oppstartskapital til Eierseksjonssameiet betales 2 måneders ekstraordinære fellesutgifter til Eierseksjonssameiets forretningsfører ved Overtakelse, i tillegg til de ordinære felleskostnadene.

3.7 Kjøper kan avbestille leveransen helt eller delvis i henhold til reglene i buofl. §§ 52 og 53. Slik avbestilling kan gi Selger rett til økonomisk kompensasjon og/eller erstatning.

3.8 Ved Kjøpers fulle avbestilling før igangsettelsestillatelse er gitt betaler Kjøper etter bufl. § 54 et avbestillingsgebyr på 5 % av Kontraktssummen inkl. mva.

#### 4. OPPGJØR OG FORSKUDD

4.1 Oppgjøret skjer via oppgjørsmegler Noroppgjør AS, org.nr. 986 956 204, Postboks 3871 Ullevål Stadion, 0805 Oslo («Oppgjørsmegleren»).

4.2 Alle innbetalinger forbundet med oppgjøret skal skje til Oppgjørsmeglerens klientkonto 6118.06.32440 og merkes med KID nr. 124014721482.

Betaling anses ikke å ha skjedd med frigjørende virkning før Kontraktssummen inkludert evt. forsinkelsesrenter er kreditert klientkontoen i sin helhet.

Kontraktssummen innbetales på følgende måte:

5 % av Kjøpesummen, senest 2 uker etter mottatt garanti Kr	191 000,00
Resten av Kontraktssummen, innen 2 virkedager før Overtakelse Kr	3 638 460,00
<b>Totalt NOK</b>	<b>3 829 460,00</b>

Kjøper har ansvar for at beløpene er betalt innen avtalte frister. Senest samtidig med at resten av Kontraktssummen er betalt, skal Kjøper ha besørget at Oppgjørsmegleren har mottatt samtlige tinglysingsklare pantedokumenter forbundet med kjøpet av Eierseksjonen.

4.3 Kjøperen har ikke plikt til å innbetale forskudd før Selger har stilt nødvendig sikkerhet i henhold til buofl. § 12.

Forskudd kan kun utbetales til Selger, og renter på forskudd tilfaller i sin helhet Selger, fra det tidspunkt garanti er stilt etter buofl. § 47.

4.4 Ved forsinket betaling skal Kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til Lov om forsinket betaling av 17. desember 976 nr. 100 (forsinkelsesrenteloven). Forsinkelsesrenter løper fra forfall til betaling finner sted og beregnes av hele Kontraktssummen, med fratrukk for evt. innbetalt forskudd.

Denne bestemmelsen gir ikke Kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt i Kjøpekontrakten.

Dersom Kjøper er forsinket med betaling over 30 – tretti – dager etter forfallsdato, gir dette Selger rett til å heve kjøpet og kreve full erstatning for eventuelle tap jf. buofl. §55.

4.5 Innbetalinger fra annet enn Kjøpers konto i norsk bank/låneinstitusjon, skal forhåndsgodkjennes skriftlig av Oppgjørsmegler og før betaling kan finne sted.

## 5. SELGERS GARANTI

- 5.1 Selger skal stille sikkerhet for sin leveranse i form av selvskyldnergaranti, jf. buofl. § 12.
- 5.2 For krav som blir gjort gjeldende før overtakelse dekker garantisummen tre prosent av Kjøpesummen, og skal oppjusteres for eventuelle Tilvalgsarbeider. For krav som blir gjort gjeldende etter overtakelse dekker garantisummen fem prosent av Kjøpesummen og Tilvalgsarbeidene. Garantien skal gjelde frem til fem år etter overtakelse. For krav Kjøper fremsetter etter dette tidspunktet, gjelder ingen sikkerhet.
- 5.3 Dersom Kjøper ikke innen garantitidens utløp skriftlig har fremmet krav ovenfor Selger, gir Kjøper Oppgjørsmegler ugjenkallelig fullmakt til å returnere garantidokumentet til garantistiller.

## 6. SKJØTE

- 6.1 Skjøtet utstedes av Nordoppjør AS så snart Kjøpekontrakten er signert. Skjøtet utstedes til Kjøper uten gårds-, bruks-, og seksjonsnummer, som påføres av Selger/Oppgjørsmegler når endelig matrikelbetegnelse foreligger. Skjøtet oppbevares hos Oppgjørsmegler inntil tinglysning kan finne sted jf. pkt. 6.3.
- 6.2 Hjemmeloverføring kan bli forsinket som følge av offentlige myndigheters saksbehandlingstid ved deling/sammenføring/seksjonering av Eiendommen.
- 6.3 Tinglysning finner ikke sted før Kjøper har innbetalt fullt oppgjør. Eventuell forsinkelse ved tinglysning og oppgjør som skyldes forhold på Kjøpers side, er Kjøpers ansvar.
- 6.4 Som sikkerhet for Kjøpers innbetalinger har Selger utstedt en sikringsobligasjon med urådighetserklæring til Oppgjørsmegler, pålydende samlet salgssum for samtlige eierseksjoner i prosjektet med sikkerhet i samtlige av Eierseksjonssameiets seksjoner. Sikringsobligasjonen er tinglyst på Eiendommen.
- 6.5 Skjøtet skal tinglyses i Kjøpers navn.

## 7. OVERTAKELSE

7.1 Forventet ferdigstillelse er 01.03.2027 - 31.08.2027.

Tidspunktet er foreløpig og ikke bindende for Selger. Senere ferdigstillelse utløser ikke dagmulkt eller annet krav på vederlag hos Kjøper.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av Eierseksjonen skal Selger gi Kjøper skriftlig melding om endelig og forpliktende overtagelsesdato ("Overtagelse"). Overtakelsen er bindende, og det kan beregnes dagmulkt fra utløpet av denne. Dagmulkt kan beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen fra Overtagelse til faktisk overtagelse, men kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

Selger kan kreve overtagelse inntil 4 måneder før den fastsatte Overtagelsesperioden. Senest 10 uker før det nye overtagelsestidspunktet skal Selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtagelsestidspunktet. Det kan beregnes dagmulkt av den nye fristen.

Selgeren har rett til tilleggsfrist dersom vilkårene buofl. § 11 er oppfylt. Selger skal varsle Kjøper om forholdet som gir grunnlag for krav om forlengelse med rimelig frist.

7.2 Selger tar et særskilt forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet senvirkninger etter pandemisituasjonen, krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillelsen blir forskjøvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

## 8. OVERTAKELSESFORRETNING

8.1 Kjøperen skal overta Eierseksjonen ved overtakelsesforretning. Selgeren skal innkalle til overtakelsesforretning etter bufl. § 15. Om Kjøper ikke møter iht. innkallingen uten gyldig grunn kan Selger foreta overtakelsesforretningen alene.

8.2 Ved overtakelsesforretningen skal Selger føre protokoll. Partene skal ha hvert sitt signerte eksemplar av protokollen i original. Kopi sendes Oppgjørsmegler.

Det skal ved Overtagelse foreligge midlertidig brukstillatelse eller evt. ferdigattest, og Eierseksjonen skal leveres i ryddig og byggerengjort stand.

Dersom ikke annet er avtalt, utleveres nøklene til Eierseksjonen på overtakelsesforretningen, såfremt Kontraktssummen er bekreftet mottatt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

Overtagelsesforretning har følgende virkning:

1. Kjøper får rett til å ta Eierseksjonen i bruk
  2. Risikoen for Eierseksjonen går over fra Selger til kjøper
  3. Reklamasjonsfristene begynner å løpe
  4. Selgers plikt til forsikring etter punkt 9.1 opphører
- 8.3 Har Kjøper overtatt bruken av Eierseksjonen og Selgers leveranse er fullført går risikoen over på Kjøper i tråd med buofl. § 14 selv om det ikke er avholdt overtakelsesforretning. Hvis Kjøper ikke overtar bruken pr. Overtakelse og årsaken til dette ligger hos ham, har han risikoen fra det tidspunkt han kunne ha fått overta bruken.
- 8.4 Når risikoen for Eierseksjonen går over på Kjøper, faller ikke hans plikt til å betale Kontraktssummen bort ved at Eierseksjonen blir ødelagt eller skadet som følge av hendelse som han ikke svarer for.
- 8.5 Kjøper er kjent med at det vil kunne gjenstå arbeider på fellesarealer frem til prosjektet som helhet er ferdigstilt. Selger forbeholder seg retten til fleksibilitet vedrørende løsning/utforming og materialvalg for fellesarealene, samt farge/materiale på tak og fasade. Fasadeendringer kan forekomme i detaljprosjekteringen.
- 8.6 Utvendige og innvendige fellesarealer overleveres til Eierseksjonssameiets styre. Selger kan beslutte at overtakelse av fellesarealer gjennomføres trinnvis.
- 8.7 Avhengig av årstid vil utomhusarbeidene kunne bli ferdigstilt og overtakelsesforretning for disse avholdt etter Kjøpers overtakelse av boligen.

Dersom det gjenstår vesentlige utomhusarbeider ved Overtakelse kan Oppgjørsmegler holde tilbake deler av en rimelig andel av oppgjøret til Selger som sikkerhet for ferdigstillelse av de gjenstående arbeider. Styret har fullmakt fra den enkelte kjøper til å frigi beløpet når utomhusarbeidene er fullført.

## 9. FORSIKRING

- 9.1 Selger har tegnet forsikring for alt arbeid og materialer som brukes på oppføringen av Eierseksjonssameiet, frem til Overtakelse, i samsvar med bufl. § 13, siste ledd.
- 9.2 Selgeren har en ansvarsforsikring på vanlige vilkår. Forsikringen skal dekke erstatningsansvar for skade Selger og hans leverandører kan påføre Kjøper, tredjeperson eller ting i forbindelse med utførelsen av arbeidet.
- 9.3 Oppnevnt forretningsfører vil på vegne av Eierseksjonssameiet og for Eierseksjonssameiets regning, tegne felles forsikring for bygningsmassen for ca. 12-24 måneder fra første overtakelsesdag. Hver enkelt seksjonseier må selv besørge egen innbo- /løsøreforsikring fra og med overtagelsen.

## 10. MANGLER OG REKLAMASJON

- 10.1 Foreligger det mangler ved Selgerens ytelse kan Kjøperen på de vilkår som følger av bufl. § 29 kreve prisavslag, retting, erstatning, heving og/eller holde tilbake en forholdsmessig del av Kjøpesummen. Dersom Kjøper vil gjøre gjeldende at det foreligger mangel ved Eierseksjonen, må han reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han har oppdaget mangelen, jf. bufl. § 30. Selgeren plikter å iverksette de tiltak som med rimelighet kan forlanges for å begrense omfanget av eventuelle skader som følge av mangelen.
- 10.2 Det gjøres oppmerksom på at Selgerens plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:
- Sprekkdannelse, riss m.m. som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, så lenge disse ikke innebærer avvik fra god håndverksmessig standard.
  - Reparasjoner som går inn under vanlig vedlikehold.
  - Mangler som oppstår på grunn av mangelfullt vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eierseksjonen med utstyr.
  - Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvar for.
- 10.3 Reklamasjon kan ikke fremsettes senere enn 5 år fra Overtakelse, selv om manglene ikke kunne ha vært oppdaget tidligere. Mangler som er påberopt i rett tid, vil bli utbedret av Selger så snart som praktisk mulig etter at reklamasjonen er skriftlig fremsatt og akseptert.
- 10.4 Dersom det ikke er til klar ulempe for Kjøper eller medfører forringelse av Eierseksjonen, kan Selger kreve at utbedring av mangler som det er reklamert på etter Overtakelse, skjer samlet etter ettårsbefaring.

## 11. ETTÅRSBEFARING

- 11.1 Selgeren skal uoppfordret innkalle til besiktigelse av Eierseksjonen om lag 1 – ett – år etter Overtakelse. Selgeren skal føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen. Protokollen skal underskrives av Partene, hvor Partene får hvert sitt eksemplar. Det vises ellers til bufl. § 16.
- 11.2 Selger hefter ikke for mangler som skyldes uriktig bruk av Eierseksjonen eller skader som Kjøperen selv har påført denne, eller for tilfeldige begivenheter som Selger ikke kan lastes for.

11.3 For Eierseksjonssameiets fellesarealer vil Selger innkalle Eierseksjonssameiets styre til tilsvarende befarings.

## **12. HEFTELSE**

12.1 Kjøper har fått seg forelagt kopi av utskrift fra grunnboken som viser alle tinglyste heftelser/servitutter for Eiendommen, og overtar disse slik de fremkommer av grunnboken. Kjøper aksepterer at det på Eiendommen kan påheftes servitutter/erklæringer som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, samt andre servitutter/erklæringer vedrørende atkomst til Eierseksjonssameiets fellesarealer for tilstøtende eiendommer, drift og vedlikehold av fellesområder og drift og vedlikehold av nettverk/energi/vann og avløp mv. Kjøper plikter om nødvendig å medvirke ved sin underskrift på slike erklæringer/servitutter.

12.2 Selger garanterer at Eierseksjonen vil bli levert fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til Eierseksjonssameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelse (herunder innbetaling av fellesutgifter).

## **13. EIERSEKSJONSSAMEIET / FELLESUTGIFTER**

13.1 Kjøper har rett og plikt til å være medlem av Eierseksjonssameiet i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 (eierseksjonsloven) og plikter å følge Eierseksjonssameiets til enhver tid gjeldende vedtekter / husordensregler.

13.2 Kjøper plikter å betale månedlige felleskostnader for Eierseksjonen og evt. garasje plass.

Felleskostnadene er stipulert for første driftsår, og Kjøper er kjent med at justeringer kan forekomme etter endringer i offentlige avgifter, konsumprisindeksutvikling, vedlikeholdsbehov, Eierseksjonssameiets egne vedtak mm. Selger har rett til å bestemme leverandører for Eierseksjonssameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner, tv/bredbånd).

13.3 Det foreligger pt. ikke regnskap eller budsjett for Eierseksjonssameiet. Budsjett inklusiv forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av Selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

13.4 Foreløpig utkast til vedtekter for Eierseksjonssameiet er vedlagt. Kjøper aksepterer at endringer kan forekomme.

## **14. GARASJEPLASS**

14.1 Garasjeplassen kan bare disponeres, herunder fremleies, av Kjøper så lenge Eierseksjonen er overtatt og eies av Kjøper. Overdragelse av garasjeplassen og bruksrett kan bare skje sammen med overdragelse av Eierseksjonen, eller bare til øvrige seksjonseiere i Eierseksjonssameiet eller tilbake til Selger, og for øvrig i tråd med vedtektene.

14.2 Selger forbeholder seg retten til fordeling av parkeringsplassene. Senere fordeling vil overlates til endelig disponent av parkeringskjeller.

14.3 Selger beholder eiendom-/bruksrett til eventuelle ledige parkeringsplasser ved ferdigstillelse og kan disponere disse fritt, herunder både salg og utleie.

## 15. TOLKNINGSREGLER

15.1 Det kan ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er dårligere for Kjøperen enn det som følger av bustadoppføringslovas ufravikelige bestemmelser, jf. bufl. § 3.

15.2 Kontraktsdokumentene utfyller hverandre. Leveransebeskrivelsen gjelder foran øvrige kontraktsdokumenter. Inneholder kontraktsdokumentene for øvrig bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle bestemmelser foran generelle og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne Kjøpekontrakten, foran standardiserte bestemmelser.

15.3 Dersom en ytelse er ulikt angitt på tegning og i Leveransebeskrivelsen, gjelder Leveransebeskrivelsen.

## 16. DIVERSE

16.1 I forbindelse med salg og utbygging er det visse forbehold/betingelser som ligger til grunn. Endringer og justeringer som er hensiktsmessige og nødvendige (for eksempel plassering av kanaler/sjakter) kan forekomme under byggeperioden. Dette kan gi mindre endringer i areal for Eierseksjonen inklusiv terrasse/markterrasse/balkong. Det kan også forekomme innkassinger av kanaler/føringer som ikke er vist på tegningene. Dette gir ikke Kjøper rett til mangelsbeføyelser, herunder prisavslag, dersom evt. endringer ikke forringer kvaliteten på Eierseksjonen.

16.2 Mot Selgers skriftlige forhåndssamtykke og mot særskilt gebyr til Selger kan Kjøper transportere Kjøpekontrakten, jf. Salgsbetingelser. Det skal ikke betales transportgebyr til selger.

16.3 Selger står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i Eierseksjonssameiet, herunder både bolig og næring.

16.4 Inntil prosjektet er ferdigstilt, har Selger rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på Eiendommen og i deler av garasjeanlegg.

16.5 Partene gir herved selger fullmakt til å oversende kjøpekontrakt til kjøpers bank samt forretningsfører ved forespørsel fra disse.

16.6 Etter signering av denne kontrakt vil, med mindre annet særskilt avtales, epost benyttes som kommunikasjonsform. For å ivareta personvern vil alle dokumenter som inneholder sensitive opplysninger bli kryptert. Det er kjøpers ansvar å oppdatere selger med riktig epostadresse dersom denne endres underveis.

## 17. VEDLEGG

17.1 Følgende dokumenter inngår som vedlegg til avtalen:

1. Plantegning Leilighet
2. Salgsbetingelser datert 20. april 2025
3. Leveransebeskrivelse datert 20. februar 2025
4. Situasjonsplan datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
5. Utomhusplan datert 05.07.2023 (med forbehold om endringer)
6. Foreløpige fasadetegninger datert 23.09.2024 (med forbehold om endringer)
7. Reguleringsplan datert 16.12.22 vedlagt, bestemmelser fra 06.07.22 fås ved henvendelse.
8. Utkast til foreløpige vedtekter for Eierseksjonssameiet (Ettersendes)
9. Grunnboksutskrifter a jour 20.09.2024
10. Prospekt (tilgjengelig på visningssenter og hjemmeside)

17.2 Kjøperen har fått seg forelagt kopi av ovennevnte vedlegg og gjort seg kjent med innholdet og akseptert disse.

## 18. SIGNATUR

Kjøpekontrakten med vedlegg er utferdiget i 2 – to – eksemplarer, hvorav ett til hver av Partene.

---

OTE Eiendom AS  
v/ Fullmaktshaver Ingunn Oddstøl

---

Kristin Nyquist

---

Sted/dato

---

Sted/dato



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Nyquist, Kristin F	18.06.1965	BANKID	09.07.2025 15:19
Oddstøl, Ingunn	24.05.1966	BANKID	09.07.2025 15:19



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

# Salgsbetingelser

## Heggedal Hage

### LOVGRUNNLAG

Leilighetene selges etter bustadoppføringslova (buofl) som regulerer kjøpers rettigheter og plikter ved avtale om oppføring av bolig, og kjøp av fast eiendom der bygningen ikke er fullført når avtalen inngås. Loven regulerer forhold der selger er profesjonell, og kjøper er forbruker.

I de tilfeller hvor kjøper ikke er forbruker vil kjøp reguleres etter bestemmelsene i Avhendingslova. Leilighetene selges i så fall «som den er», jfr. Avhendingslova §3-9.

Ved eventuelt videresalg til forbrukerkjøper i slike tilfeller, vil kjøper fullt ut ha ansvaret for å oppfylle de krav som følger av buofl i avtaleforholdet med forbrukerkjøperen.

### SELGER/HJEMMELSHAVER

OTE Eiendom AS (org. Nr. 923 454 209), et selskap i Olav Thon Gruppen.

### PRIS

Priser fremgår av den til enhver tid gjeldende prisliste. Det er faste priser og leilighetene selges etter «førstemann til mølla» prinsippet, med unntak av salgsstarter. Dersom flere leverer kjøpetilbud på samme leilighet ved salgsstart, vil vi gjennomføre loddrekning. Selger står fritt til når som helst å endre priser og salgs-/betalingsbetingelser på usolgte leiligheter og garasjeplasser.

### BETALINGSBETINGELSER

1. 5 % av kjøpesum, maks kr. 250 000,- innbetales ved utstedelse av garanti etter buofl §12.
2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Ved salg til andre enn forbruker skal 20% av kjøpesummen innbetales ved signering av kjøpekontrakt.

Leiligheten kan ikke pantsettes før faktisk overtagelse har funnet sted.

Renter på alle forskuddsbeløp innbetalt til oppgjørsmeglers klientkonto tilfaller i sin helhet selger, fra det tidspunkt selger har stilt forskuddsgaranti etter buofl. § 47 eller fra det tidspunkt kjøper har fått hjemmel til eiendommen.

Dersom kjøper ikke har signert kjøpekontrakt eller innbetalt forskudd innen 30 dager fra avtalt kontraktsmøte, og dette ikke skyldes forhold på selgers side, er kjøper innforstått med at dette utgjør et vesentlig mislighold av kjøpers kontraktsforpliktelser. Dette vil gi selger rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Selger krever at det foreligger en betalingsplan/finansieringsbekreftelse ved innlevering av kjøpetilbud.

### OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger:

1. Dokumentavgift til staten tilsvarende 2,5 % av andel tomtekostnad. Avgiftsgrunnlaget utgjør fra ca. Kr.99.643,- til ca. kr. 333.182,- avhengig av leilighetens størrelse. Andel dokumentavgift varierer således fra ca. kr. 2.470,- til ca. kr. 8.320,-.
2. Tinglysingsgebyr for skjøtet kr. 545,-.
3. Tinglysingsgebyr pr. pantobligasjon inkl. panteattest kr. 545,-.
4. Tilkoblingsavgift for kabel-tv kr. 4.500,-.

Omkostninger totalt fra ca. kr. 8.060,- til ca. Kr. 13.100,-.

Det tas forbehold om endringer av offentlig avgifter og gebyrer, samt en formell godkjenning av

dokumentavgiftsgrunnlaget hos Statens Kartverk.

I tillegg betaler kjøper 2 måneders ekstraordinære felleskostnader. Dette kreves inn som oppstartskapital til Sameiet i tillegg til de ordinære felleskostnader ved overtagelse.

### **BEBYGGELSE**

**Heggedal Hage** består av 4 hus over 4 etasjer med totalt 118 leiligheter. Det er 2-roms leiligheter fra 32 – 56 m<sup>2</sup>, 3-roms leiligheter fra 50 – 84 m<sup>2</sup> og 4-roms leiligheter fra 84 – 107 m<sup>2</sup>. Alle husene har felles takterrasser fra ca. 53 – 116 kvm. De fleste leilighetene i 4. etasje har private takterrasser. Se prisliste for nøyaktige arealer.

Bygg C har inngang til leilighetene i 2., 3. og 4. etasje fra svalgang.

Det er videre på tomten planlagt et felleshus på ca. 60 kvm. som inneholder wc, kjøkken og oppholdsrom/stue. Felleshuset har store vindusflater og terrasse/platting til utemøbler.

### **MATRIKSEL / ADRESSE**

Prosjektet ligger i Asker kommune på gnr.78, bnr. 40 og del av gnr. 78, bnr. 25. Seksjonsnummer til leilighetene blir fastsatt i forbindelse med seksjoneringen før innflytting. Adresse er Underlandsveien 6 – 20.

### **TOMT**

Tomten etableres som en felles eiet tomt under Sameiet **Heggedal Hage**. Tomten vil være fellesareal i sameiet. Tomten blir hyggelig opparbeidet med beplantning, prydbusker, lekeapparater og internveier / turveier. Se utomhusplan. Det gjøres oppmerksom på at utomhusplanen kan avvike noe fra faktisk leveranse. Selger tar forbehold om tomtens endelige størrelse inntil sammenføring er ferdig, samt evt. avtale med Sporveiene er ferdig og oppmåling er gjennomført. Det vil være en allmenn tilgjengelig gangvei gjennom tomten, til Heggedal Stasjon.

### **SAMEIET**

Leilighetene selges som eierseksjoner og det vil bli opprettet et

eierseksjonssameie iht. eierseksjonslovens bestemmelser.

Eierseksjonssameiet vil også ha en tilgang til garasjeanlegg, jfr. punkt nedenfor om parkering.

Eierseksjonssameiet vil ivareta forvaltning og drift av fellesarealer og felleshuset.

Utkast til vedtekter medfølger som bilag til kjøpekontrakt og det forutsettes at kjøper aksepterer disse. Disse er kun å anse som utkast og selger står fritt til å gjøre endringer før konstituerende sameiermøte.

Seksjonseiere får full råderett over egen seksjon og kan fritt leie den ut.

Som seksjonseier blir kjøper eier av ideell andel av tomtearealer og bygningsmasse tilsvarende eierbrøken, som fastsettes iht. boligens størrelse (BRA-e). Seksjonsnummer og eierbrøk bestemmes i forbindelse med seksjoneringen.

Kjøper er gjort kjent med at man kun kan erverve inntil to seksjoner i det samme sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Det tas forbehold om at det kan opprettes flere sameier i takt med trinnvis utbygging, og evt. eget parkeringssameie.

### **FORRETNINGSFØRER**

Forretningsfører er foreløpig ikke valgt, men selger vil på vegne av sameiet oppnevne og inngå avtale med en forretningsfører. Dette vil bli gjort før konstituerende sameiermøte. Selger har rett til å bestemme leverandører for sameiet (bl.a. strøm, vaktmester, vedlikehold av tekniske installasjoner).

### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgiftene er ikke endelig fastsatt, men stipulerte fellesutgifter skal dekke sameiets ordinære driftsutgifter. Hvor store kostnadene blir, vil avhenge av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer.

Erfaringsmessig vil månedlige fellesutgifter beløpe seg til ca. kr. 35-40,- pr m2 BRA-i (ekskl. oppvarming og varmtvann, parkering og kabel-tv).

Fellesutgiftene dekker normalt felles bygningsforsikring, strøm i fellesareal, drift av bl.a. heis og garasjeport, forretningsførsel/revisjon, trappevask, kommunale avgifter, kabel-tv (grunnpakke) og felles drift av bygningsmassen.

Oppvarming og varmtvann er ikke medregnet i fellesutgiftene og estimeres i tillegg med ca. kr. 15-20 pr m2 BRA-i/mnd. Disse utgiftene legges inn a konto i fellesutgiftene, og avregnes minimum en gang i året.

Månedlige kostnader for drift og vedlikehold av parkering stipuleres til ca. kr. 200,- pr. plass.

Budsjett for Eierseksjonssameie inklusive forslag til fastsettelse av fellesutgifter for første driftsår vil bli utarbeidet av selger i samarbeid med forretningsfører og legges frem på konstituerende sameiermøte.

Selger vil stå ansvarlig for fellesutgiftene på evt. usolgte leiligheter ved ferdigstilling.

#### **PARKERING**

Solgte parkeringsplasser kan organiseres som en tilleggsdel til den enkelte seksjon eller om den enkelte seksjon får bruksrett til å benytte parkeringsplassen (beliggende på fellesareal). Selger forbeholder seg retten til fritt å organisere garasjeanlegget som nevnt og iht eierseksjonslovens bestemmelser, uten endring i kjøpesum.

Selger fastsetter i vedtekter bestemmelser som er bindende for de som har kjøpt parkeringsplass:  
- Parkeringsplasser kan ikke selges til andre enn seksjonseiere i Sameiet Heggedal Hage.

- Rett for sameiets styre til å omfordele parkeringsplasser dersom det foreligger saklig grunn (for eksempel slik at

funksjonshemmede kan få benytte HC-plass).  
- Fordeling og innkreving av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

Evt. ledige parkeringsplasser ved overtagelsestidspunkt, vil tilhøre OTE Eiendom AS som beholder eiendoms- og/eller bruksrett til disse. Disse parkeringsplassene vil fritt kunne selges eller leies ut til beboere i Sameiet Heggedal Hage.

#### **GRUNNBOK**

Seksjonene overdras fri for pengeheftelser med unntak av lovpålagt panterett til sameiet som sikkerhet for oppfyllelse av den enkelte sameiers fellesforpliktelser (herunder innbetaling av fellesutgifter).  
Kjøper må akseptere tinglysning av eventuelle avtaler som er nødvendig i forbindelse med utbyggingen av prosjektet.

Oppgjørsmegler vil tinglyse sikringsobligasjon med urådighetserklæring.  
Sikringsobligasjonen skal gi sikkerhet for kjøpers innbetalinger før hjemmelsovergang til kjøper blir tinglyst. Sikringsobligasjonen vil være pålydende prosjektets samlede salgssum med sikkerhet i samtlige av eiendommens seksjoner. Denne heftelsen skal ved hjemmelsovergang til kjøper slettes fra eiendommens grunnboksblad.

#### **REGULERING**

Området er regulert til bolig/forretning/kontor/industri og landbruksformål. Reguleringskart kan fås ved forespørsel.

#### **NABOFORHOLD**

Selger gjør oppmerksom på at eiendommen ligger ved togstasjon. Det må påregnes lyd fra tog ved kjøring til og fra stasjonen.

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig.

#### **LIGNINGSVERDI**

Da boligen selges som nybygg under oppføring er likningsverdien ikke fastsatt

på nåværende tidspunkt. Likningsverdien for boligeiendommer skal ikke overstige 25 % av markedsverdien for primærbolig (der boligeier er folkeregistrert bosatt), eller 90 % av markedsverdien for sekundærbolig (øvrige bruk av eiendommen, f.eks. pendlerbolig, utleieobjekt). Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). For nærmere opplysninger om likningsverdi kontakt skatteetaten.

#### **EIENDOMSSKATT**

Asker kommune har ikke eiendomsskatt. Selger tar forbehold om endringer i eiendomsskatten.

#### **FORSIKRING**

Prosjektet vil være forsikret via entreprenørforsikring frem til overtagelse. Deretter tegnes fullverdiforsikring via sameiet. Kjøper må selv tegne innbo- og løsøreforsikring.

#### **TRANSPORT/VIDERESALG AV KONTRAKT**

Med selgers skriftlige samtykke kan kjøper transportere/videreselge sin kjøpekontrakt, inkl. tilleggsavtaler vedrørende tilvalg og endringer, før overtagelse av leiligheten har funnet sted.

Kontrakt ved transport/videresalg må sendes Olav Thon Eiendom i original for underskrift og godkjenning.

Det påløper et administrasjonsgebyr på kr. 50 000,- for transport/videresalg av kontrakt. Administrasjonsgebyret forfaller til betaling, så snart transportkontrakten er godkjent av Olav Thon Eiendomsselskap og skal innbetales uten transport/videresalg påløper i tillegg et gebyr på kr. 8 125,-inkl. Mva. til oppgjørsmegler som skal innbetales klientkonto.

Det gjøres oppmerksom på at 2. gangs kontrakter for transport/videresalg ikke godkjennes. Ingen slike kontrakter blir godkjent senere enn 12 uker før angitt overtagelse. Olav Thon Eiendomsselskap forbeholder seg retten til fritt å nekte eventuelle transportkontrakter.

Det presiseres at utbetaling av mulig gevinst etter et slikt salg ikke kan

foretas før hjemmel til seksjonen er overført til ny kjøper.

#### **AVBESTILLING**

Kjøper har etter bustadoppføringslova kap. VI rett til å avbestille hele leveransen før overtagelse har funnet sted. Avbestilling før bygging er besluttet igangsatt, medfører et avbestillingsgebyr på 5 % av kjøpesummen. Avbestilling etter at byggingen er besluttet igangsatt skjer mott full erstatning for selgers økonomiske tap. I tillegg skal kjøper betale fullt oppgjør for avtalte endringer og tilvalg.

#### **OVERTAGELSE**

Selger har besluttet å igangsette prosjektet og byggestart er våren 2025.

Estimert ferdigstillelse/innflytting er i perioden 1. mars – 31. August 2027.

Senest 10 uker før ferdigstillelse av boligen skal selger gi kjøper skriftlig melding om endelig overtakelsesdato.

Selger kan kreve overtakelse inntil 4 måneder før den avtalte fristen til å ha boligen klar til overtakelse. Senest 10 uker før det nye overtakelsestidspunktet skal selger gi kjøper skriftlig melding om det nye overtakelsestidspunktet.

Selger tar forbehold om at det i dag er en uvanlig og svært uforutsigbar markedssituasjon. Det skyldes blant annet krigen i Ukraina og et generelt utfordrende marked med renter og prisvekst. Både transport, materialleveranse, arbeidskraft, entreprenørkontrakter, o.l. kan bli påvirket av situasjonen og føre til at den forventede ferdigstillingen blir forskyvet, og det vil være en viss usikkerhet også etter at igangsettelse eventuelt er besluttet. Selger tar forbehold om å stå fritt til å forskyve fremdriften i prosjektet som følge av slike forhold. Kjøper kan ikke gjøre gjeldende noen krav mot selger på grunn av en slik forskyvning av fremdrift. Dette gjelder ikke angivelse av endelig dato for overtagelse som i henhold til kontrakten skal fastsettes senest 10 uker før ferdigstillelse.

#### **GARANTIER**

Selger plikter å stille garantier iht. bustadoppføringslova overfor kjøpere som er forbrukere.

Garanti for oppfyllelse av avtalen, jfr. buofl. §12: Selger plikter å stille bankgaranti på 3 % av kjøpesummen i byggetiden og 5 % av kjøpesummen inntil 5 år etter overlevering av leiligheten til kjøper. Garanti etter Buofl. §12 vil bli stilt i forbindelse med kontraktsunderskrift.

Garanti for forskuddsbetaling, jfr. buofl. §47: Stilles som sikkerhet for kjøpers forskuddsinnbetalinger.

### **AREAL**

Arealene som er oppgitt i prospekt og prisliste er i henhold til de nye arealreglene.

BRA deles i underkategoriene BRA-i, BRA-e, BRA-b.

- Internt bruksareal (BRA-i) - Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger, inkludert innvendig bodareal og sjakter. Eksternt bruksareal (BRA-e) - Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e) og som har adkomst fra fellesarealer eller utenfra, men som tilhører boenheten(e). Dette gjelder bod i fellesareal.
- Innglasset balkong mv (BRA-b) - Bruksarealet av innglasset balkong, veranda eller altan tilknyttet boenheten.
- I tillegg opplyses det om åpent areal TBA. Terrasse- og balkongareal (TBA) - Arealet av terrasser og åpne balkonger, verandaer og altaner tilknyttet boenheten.

BRA-s er definert i den nye standarden som "salgbart bruksareal (målt som BRA) av boenhetene innenfor omsluttende vegger".

Kjøper er innforstått med at arealangivelsene på de enkelte rom i leilighetene er et resultat av beregninger og følgelig er foreløpige.

### **KREDITTVURDERING**

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittsjekk av kjøpere og kan avvise en kjøper som

ikke er kredittverdig på kjøpstidspunktet. Ved en eventuell kredittsjekk vil kjøper få opplysning om dette når kredittsjekk er foretatt. Kjøper samtykker til at en slik kredittsjekk kan foretas ved å signere på kjøpetilbud.

### **OPPGJØR**

Oppgjørsansvarlig er Noroppgjør AS, org.nr.: 986 956 204.

### **FERDIGATTEST/ BRUKSTILLATELSE**

Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Kjøper er kjent med og aksepterer at boligen vil kunne ferdigstilles før det totale prosjektet kan ferdigstilles.

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest.

### **KONSESJON**

Det er ingen konsesjonsplikt.

### **HVITVASKING**

Noroppgjør AS er underlagt lov om hvitvasking. Dette innebærer at Noroppgjør AS har plikt til å gjøre en legitimasjonskontroll samt å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

### **UTLEIE**

Leilighetene kan leies ut, jfr Eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

### **OPPBEVARING AV PERSONOPPLYSNINGER**

Både selger og megler vil motta personopplysninger fra kjøper når det inngås kjøpekontrakt mellom kjøper og selger og når oppgjør skal finne sted. Behandlingsgrunnlaget for personopplysningene vil være avtalen. Oppbevaring av personopplysningene vil bli utført i tråd med det til enhver tid gjeldende personvernregelverk, herunder personvernforordningen. Se for øvrig hjemmesidene til selger for mer informasjon om dine rettigheter tilknyttet oppbevaring av dine personopplysninger.

### **FORBEHOLD / GENERELT**

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelse, salgsbetingelser og tegninger/informasjon i prospekt,

annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelse som gjelder.

Prospekt, tegninger, bilder, 3D visualiseringer og perspektiver som er benyttet i markedsføringen, er kun av illustrativ karakter og definerer ikke det nøyaktige innhold eller omfang av leveransen. Det er kun ment å gi inntrykk av en ferdig bebyggelse. Det tas forbehold om måltaking i prosjektets plantegninger, da det er de endelige detaljerte arbeidstegninger det bygges etter.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om rett til endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, men uten at den generelle standarden forringes. Kjøper aksepterer uten prisjustering at OTE Eiendom AS har rett til å foreta slike endringer. Eksempler på slike endringer kan være innkassing av teknisk anlegg, sjakter, mindre endring av oppgitte areal på leiligheter/ balkonger/terrasser eller lignende.

Selger forbeholder seg retten til fordeling, organisering og utforming av boder, parkeringsanlegg og parkeringsplasser på den måten som anses mest hensiktsmessig, jfr. punkt Parkering. Dersom arealet blir liggende på tilgrensende eiendom skal det gis bruksrett for eierseksjonssameiet og/eller den enkelte seksjon.

Utomhusplan i prosjektet er av en slik karakter at det ikke kan anses som en endelig utforming, men kun som en illustrasjonsskisse. Det tas derfor forbehold om endelig utforming/ fargevalg på fellesareal, gårdsrom/tun, terrasser, fasader etc.

OTE Eiendom AS står fritt til å endre leilighetsnummer og det tas forbehold om eventuell endring av antall seksjoner i bygningene. OTE Eiendom AS står fritt til å foreta fradeling/grensejustering av tomt samt seksjonering av prosjektet.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses i budgivers navn.

OTE forbeholder seg retten til å bestemme om det aksepteres salg av flere leiligheter til samme kjøper og evt. til selskaper. OTE kan nekte slik godkjenning uten nærmere begrunnelse.

#### **PROSJEKTBEKRIVELSEN BESTÅR AV FØLGENDE DOKUMENTER**

Salgsbetingelser, leveransebeskrivelse, arealskisse, utomhusplan og kjøpetilbud.

Vedlegg er med forbehold om endringer.

Det tas forbehold om trykkfeil.

Oslo 20. April 2025

# Leveransebeskrivelse

## Heggedal Hage

### GENERELT

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningenes viktigste bestanddeler og funksjoner og representerer ikke nødvendigvis en endelig beskrivelse av den faktiske leveranse. Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med standard leveranse. Dette kan blant annet være møblering, garderoabeløsninger, fargevalg, dører og vindusform, bygningsmessige konstruksjoner og detaljer på fasader, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, beplantning etc.

Prosjektet er bygget i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk av 2017, energiklasse B, se eget punkt om Bærekraft.

Leilighetene selges etter Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m. (bustadoppføringslova).

### KONSTRUKSJON

Bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger i hovedsak i isolert bindingsverk og enkelte steder i betong. Kledd utvendig hovedsakelig med tegl og tre. Yttertak er isolert og tekket. Endelig farge på de ulike fasadeelementene er ikke valgt og kan avvike noe fra illustrasjonene.

### STANDARD OG TILVALG

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning leveres fra HTH i fargen Stockholm som standard.

Frontene er belagt med melamin, med fulldempede skuffer og skap. Det leveres laminat benkeplate i 30 mm. med rett maskinpåsett forkant. Stor nedfelt kum fra Franke Bell 210-51 eller lignende.

1-greps kjøkken-armatur av type Hansgrohe M54 eller lignende.

Integrerte hvitevarer fra Electrolux eller tilsvarende, som beskrevet på eget produktblad. Ventilator i overskap type slimline, med aktivt kullfilter.

Det leveres LED-grepslist innfelt i bunnen av overskap. Fungerer både som grep og belysning. Grepslisten leveres ikke på hjørneskap og reol. Antall stikk leveres iht. forskriftskrav. Det leveres høye overskap (innredningshøyde ca. 227 cm, avvik kan forekomme).

Mellomrom mellom overskap og himling på kjøkken bygges i samme kvalitet og farge som kjøkkenfronter, eventuelt kasses inn med gips.

Det presiseres at kjøkken og antall skap leveres iht. egen kjøkkentegning.

#### STILPAKKER

I dette prosjektet har vi fått hjelp av Nicole D. Emblem fra Monn interiørarkitekter, som har satt sammen fire fine stilpakker og farger som er tilpasset de innvendige materialvalgene, og en fargepalett som fremkaller den lune og varme stemningen som er i tråd med arkitektens uttrykk.

Vi tilbyr en standard stilpakke, og tre stilpakker som kan velges mot et administrasjonsgebyr.

Som standard leveres følgende:

**Stilpakke 1/Krem:**

Fronter i *Stockholm*, modell 28 i fargen lys mokka (nærmeste veiledende NCS S4005-Y50R). Benkeplate i laminat: 30 mm Sandsten 652. Line grep 20 cm., brun.  
Vegger i farge Blek Sand, 1016.  
Alternativ farge: klassisk hvit.

De 3 alternative stilpakkene er:  
**Stilpakke 2/Krem lys:**  
Fronter i *Glatt beige*, nærmeste veiledende NCS kode: S2005-Y20R. Benkeplate i laminat: 30 mm Sandstein 652. Line grep 20 cm., brun.  
Vegger i fargen Mohair, 1233 eller klassisk hvit.

**Stilpakke 3/Delikat lys:**  
Fronter i *Støvgrå*, nærmeste veiledende NCS kode: S2500-N. Benkeplate i laminat: 30 mm Glitter Bianco 603. Line grep 20 cm. børstet stål.  
Vegger i Green Harmony, 8252 eller klassisk hvite.

**Stilpakke 4/Delikat Grå:**  
Fronter i *Grå*, nærmeste veiledende NCS kode: S5000-N. Benkeplate i laminat: 30 mm Rustikk Mørk Skifer (565). Line grep 20 cm. antrasitt.  
Vegger i fargen Laurbær, 8302 fra Jotun eller klassisk hvit.

#### **BAD**

Badene leveres med Appeal Sand (eller lignende) på vegg og gulv.

Vegger og gulv:  
Fliser 30 x 60 cm. i farge sand.

Gulv i dusjsonen:  
Mosaikk i 5 x 5 cm. i farge sand.  
Dusjsone er nedsenket med fall.

Separat wc/vaskerom:  
Vegg: Malt gips, samme farge som øvrige rom i leiligheten.  
Gulv: Fliser tilsvarende bad.

Innredning i laminat i fargen clay grey NCS4005-Y20R (eller tilsvarende) med 2 skuffer med dempere, og hvit servant i hvitt porselen. Baderomsmøbel leveres i ulik størrelse iht. plantegning.

1-greps servantbatteri av type Grohe Eurosmart eller tilsvarende. Speil med integrert lys i samme størrelse som møbel, 60 cm. Stikkontakt på vegg eller i speil. Innfellbare dusjvegger med klart glass og krom detaljer. Dusjpakke fra Mora MMIX eller tilsvarende i krom.  
Vegghengt toalett med innebygd sisterner. Opplegg til vaskemaskin/tørketrommel på bad. Der det er to bad, leveres det kun opplegg til vask/tørk på et av disse badene. Hvitevarer på bad medfølger ikke.

Det kan bli terskel-/nivåforskjell fra bad til tiliggende rom.

Bad leveres som baderomskabiner. I 4. etasje blir det plassbygde bad.

Skap og luker for vann og varmetekniske installasjoner til leiligheten kan bli synlige i bad og i leiligheten ellers. Evt. plassering på tegning er ikke endelig.  
Himling i malt gips eller stålplater i farge NCS 0500-N.

#### **GULV**

1-stavs parkett hvitpigmentert eik. Kvist i parkett kan forekomme. Fotlister i samme farge som gulv med synlige skruer / stifter.  
Leggeretning kan avvike fra illustrasjoner, dette bestemmes av entreprenør.

Gulv i våtrom og WC leveres med keramiske fliser.

Gulv i innvendig bod: standard parkett

## **VEGGER**

Skillevegger leveres i betong eller gips. Innvendige lettvegger består av bindingsverk kledd med gipsplater, sparklet og malt. Standard farge: Stilpakke 1 med farge Blek Sand. Klassisk hvit (NCS S0500-N) kan velges kostnadsfritt.

## **TAK, HIMLINGER:**

Innvendig tak består i hovedsak av betong med synlige v-fuger, sparklet og malt i farge NCS S 0500-N glans matt. Det kan forekomme nedsenkede himlinger, dels innkassing av kanaler og rør pga. tekniske installasjoner. Overflatene på nedsenket himling og innkassinger er sparklet og malt gips, alternativt malt MDF (fabrikkert tre-produkt) eller tilsvarende. Det tas forbehold om at innkassinger ikke er vist på salgstegningene. I innvendig bod i leiligheten monteres systemhimling.

Takhøyde generelt er ca. 2,50 meter.

I rom med nedforet himling/innkassing er høyden ca. 2,20 meter.

Det kan komme stålhimling (farge hvit) hvis det leveres baderskabiner.

## **GARDEROBE**

Enkelte leiligheter leveres med skyvedørsgarderobe i entré, i hvit glatt utførelse, for plassering av ventilasjons-aggregat. Garderoben leveres uten inn-redning. Det leveres ikke garderobe som standard. Garderobeskap eller skyvedører som er stiplede på tegning leveres ikke.

## **DØRER**

Hovedinngangsdør til leiligheten er brann- og lydklassifisert iht. forskriftene, med kikkhull. Farge sort NCS 9000-N. Sorte lister rundt døren med synlige stiftehoder.

Innvendige dører leveres med hvit glatt overflate i farge NCS S 0500-N. Hvite gerikter som dørene. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes.

## **VINDUER/VINDUSDØRER**

Vinduer med energiglass. Innvendig vindusomramming i hvit. Foringer og listverk i hvit utførelse (NCS S 0500-N) Enkelte vinduer er faste og kan ikke åpnes. Disse vinduene må pusses fra terrasse, balkong, svalgang eller fra vindusfelt ved siden av. Gerikter leveres fabrikkmalt med synlige stiftehoder. Alle gerikter gjerdes. Vinduene er dimensjonert etter støykrav, dagslysbehov og energi. Dimensjon på vinduer, samt brystning under vinduer vil kunne avvike noe fra illustrasjonene og plantegninger.

Vindusplassering og -størrelse kan variere noe fra vist plassering på tegning

## **VENTILASJON**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning med inntak og avkast i fasade (kombiboks). Leiligheten vil få eget aggregat som plasseres enten i innvendig bod, i entré (bak skyvedørsfront), eller over himling i gang/entré. Endelig plassering blir gjort i forbindelse med detaljprosjekteringen.

Det henvises til egne punkt vedrørende innkassinger og himling for å skjule tekniske anlegg.

## **ELEKTRISK**

Elektrisk anlegg ligger generelt skjult i leiligheten. Unntak er fremføring for stikk under overskap, utvendig på balkong, på betongvegger/himling og i den innvendige boden. Stikk for lyspunkt i tak plasseres generelt på nærmeste vegg i forhold til møblering i prospekt, stikket plasseres i overgang mellom vegg og tak. Sikringskap plasseres i bod eller annet egnet sted.

Alle rom får stikkontakter iht. gjeldende NEK400 for boliger ved tidspunkt for rammesøknad.

Det leveres runde hvite downlights i nedsenket himling på badetrom, og i nedsenket himling i entré/gang. Disse leveres med dimmer. Antall i forhold til behov for belysning. Det leveres belysning i innvendig bod i leiligheten.

### **OPPVARMING**

Vannbåren gulvvarme leveres i entré, stue og kjøkken. Det leveres termostatstyrt elektrisk gulvvarme på badetrom og eventuelt vasketrom. Gulvvarmen kan reguleres, men reguleringen påvirkes av blant annet utetemperatur.

Vannbåren gulvvarme og varmt vann er basert på bergvarme (energisentral med brønnpark). Energisentral leveres av en profesjonell og anerkjent totalleverandør. Utbygger inngår avtale på vegne av sameiet. Leverandør skal både levere, eie og drifte anlegget etter innflytting, samt stå for salg av energi til beboere. Pris skal være markedsmessig og utbygger skal evaluere flere leverandører for å finne den tryggeste og gunstigste avtale for sameiet. Leverandør anses som eier av anlegget ila bindingstid (normal bindingstid er 20 år, avvik kan forekomme). Etter det kan sameiet forlenge avtalen eller kjøpe ut anlegget.

Forbruket av varmt tappevann og vannbåren gulvvarme måles mot forbruk i hver leilighet og faktureres direkte til eier.

På soverom vil det bli etablert stikk ved vindu der kjøper kan komplementere med panelovn etter innflytting.

### **TV/INTERNETT**

1 stk. uttak i stuen for TV/internett.

Leiligheten leveres ferdig tilknyttet tv- og datasignaler inkludert trådløs ruter. Selger tegner på vegne av Sameiet en 5 års kontrakt for signalleveranse med en kollektiv grunnpakke fra anerkjent leverandør. Fast analog telefonlinje inngår ikke. Kjøper kan bestille bredbåndstelefonidirekte fra signalleverandør etter innflytting.

### **BRANNSIKRING**

Byggene er sprinklet iht. Forskriftskrav (automatisk slokkeanlegg). Hver boenhet leveres med brannslukkeutstyr og røykvarslere iht. krav.

### **ENERGIMERKE**

Byggene vil få energiklasse B eller bedre. Leilighetene blir levert med energiattest. Ved senere salg av leiligheten er det energibruken til hver enkelt seksjonseier som avgjør hvilken klasse den kommer i.

### **BÆREKRAFT**

Som en av Norges største virksomheter har Olav Thon Gruppen en påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. Vi ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling, og vi har derfor etablert en egen strategi for bærekraftarbeidet vårt. Olav Thon Gruppen har jobbet systematisk med bærekraft siden 2012, og rapporterer årlig på de vesentlige områdene. Vi skal være ambisiøse i våre målsettinger for å bidra til en bærekraftig utvikling i samfunnet. Dette gjør vi for å sikre verdi i et langsiktig perspektiv, samtidig som vi er skapende i det arbeidet vi gjør i dag.

### **BALKONGER/TERRASSER**

Balkonger leveres med betongdekke. Detaljprosjektering kan avdekke behov for trykkimpregnerte

terrassebord på noen balkonger. Terrasser på terreng og takterrasser leveres med trykkimpregnerte terrassebord.

Balkonger vil få rekkverk i glass som er delvis foliert for å gi en fin skjerming. Noen balkonger mot Underlandsveien får rekkverk med høyere glassfelt enn de øvrige balkongene for å oppfylle støykravet.

På enkelte balkonger vil det være skillevegg mot nabo i glass (enten opalglass eller samme som rekkverk).

På enkelte terrasser vil det bli spilevegg i tre, se salgstegning.

Endelig utforming/materialvalg avgjøres av selger (ref. pkt. om Utomhus).

Det leveres smale glassbaldakiner over balkong- og terrassedører der det ikke er noen balkonger i etasjen over.

Det leveres utelampe med innvendig bryter, samt dobbel stikkontakt, på utvendig vegg på balkonger og terrasser.

Balkonger anses som en utvendig konstruksjon og mindre ansamlinger av vann vil derfor kunne oppstå på gulvflaten etter regnvær. Det samme vil gjelde drypp fra overliggende balkong og rekkverk. Himling på balkong er betong eller utvendig montert lydplate.

Detaljprosjektering kan avdekke at enkelte terrasser på terreng kan leveres som balkonger, og rekkverk kan forekomme pga. høydeforskjeller. Disse terrassene/balkongene er merket med blå prikk på utomhusplan (D107, B104 og B105).

## **TAKTERRASSER**

Det leveres felles takterrasser iht. etasjeplaner. Det leveres plantekasser på felles takterrasser, samt spilevegger i tre mellom privat og felles takterrasse.

Uteareal vil bli ferdigstilt i den grad det er mulig i forhold til årstid og utbygging av området i sin helhet.

## **INNVENDIG BOD/TEKNISK ROM**

Tekniske installasjoner (for eksempel vannfordelerskap, sikringssskap og ventilasjonsaggregat) kan bli plassert i innvendig bod/teknisk rom eller himling.

## **FELLESAREAL**

### **INNGANGSPARTI**

Ringetablå og calling-anlegg med bildetelefon og automatisk låsåpner.  
Gulv: Fliser på gulv.  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt evt. lett nedhengt himling/systemhimling.

Det leveres en postkasse til hver boenhet.

### **TRAPPER/TRAPPEROM/ KORRIDORER**

Trappene er i prefabrikkert betong evt. stål.  
Gulv: Belegg  
Vegger: Sparklet og malte vegger.  
Tak: Hvitmalt evt. systemhimling.

### **HEIS**

Det er heis i alle fire hus direkte fra kjeller til alle etasjer.

### **PARKERING**

Det blir parkering i garasjekjeller med innkjøring fra sørsiden av tomten og inn under bygg D, se utomhusplan. Dette vil være felles adkomst til parkering for alle de fire husene.

Alle 3- og 4-roms leiligheter kan kjøpe parkeringsplass for kr. 300.000,-, se prisliste. Kjøp av p-plass skal da markeres i kjøpetilbudet.

For 2-roms leiligheter kan det bli mulig å kjøpe p-plasser senere i salgsprosessen. Informasjon vil bli sendt ut på mail og det vil være førstemann til mølla prinsippet. Det vil ikke være p-plasser til alle leiligheter.

Parkeringer vil generelt holde minimum 2,1m høyde. Det vil kunne være enkelte tekniske føringer med lavere høyde, for eksempel pga. avløpsrør/føringer langs vegger og søyler. Boligprodusentenes bransjenorm (V1.0-2024) følges mht. størrelse på parkeringsplasser og overordnet prosjektering av garasjeanlegg.

Det blir automatisk åpning av garasjeport med mobiltelefon.

Garasjekjeller er uten sluk, og mindre ansamlinger av vann vil kunne oppstå på gulv.

Alle p-plasser forberedes for elbilladning. Det tilbys lader for elbil i forbindelse med tilvalgsprosess. Det inngås avtale med Aneo på vegne av sameiet (eller tilsvarende annerkjent leverandør). Leverandøren både leverer ladeanlegg, tilbyr kjøp av ladere mot etableringsgebyr, står for videre drift og vedlikehold, samt fakturerer beboere iht. avtalt markedsmessig prismodell. Leverandør anses som eier av anlegget så lenge sameiet velger å forlenge denne avtalen. Anlegget må kjøpes ut av sameiet hvis avtalen ikke forlenges.

#### **GJESTEPARKERING**

Det er ikke avsatt parkeringsplasser forbeholdt gjesteparkering i prosjektet.

#### **SYKKELPARKERING**

Det blir etablert sykkelparkering på terreng, samt i garasjekjeller.

#### **FELLESHUS**

Det blir et flott fellesthus på ca. 60 kvm. Huset vil ha store vindusflater som gir mye lys og et hyggelig miljø. Huset vil inneholde kjøkken, stue/oppholdsrom, samt separat wc. Det vil være terrasse plattning. Huset vil bli etablert sør for bygg C. Huset eies og driftes av sameiet.

#### **UTOMHUSPLAN**

Endelig utomhusplan er ikke ferdigbehandlet og er på dette tidspunkt kun utarbeidet for illustrasjon. Endelig utomhusplan vil bli utarbeidet i forbindelse med videre utvikling av prosjektet. Selger forbeholder seg her retten til å bestemme endelig beplantning, utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

#### **RENOVASJON**

Type beholdere er ikke avklart ennå, det kan leveres delvis nedgravde beholdere. Plassering iht. utomhusplan, endringer kan forekomme. Beholdere tømmes med kranbil iht. kommunens norm.

#### **STØYSKJERM**

Det leveres støyskjerm mot Underlandsveien og jernbane. Støyskjerm dimensjoneres for å oppfylle gjeldene støykrav, endelig omfang (høyde og lengde samt materialer) er ikke avklart ennå. Utomhusplan og illustrasjoner viser foreløpig utforming av støyskjerm.

#### **SPORTSBODER**

Leiligheter større enn 50 kvm BRA-I har privat sportsbod på ca. 5 kvm i kjeller. Leiligheter til og med 50 kvm BRA har privat sportsbod på ca. 2,5 kvm i kjeller.

Leilighet A107 og B107 har innvendig bod på 4 kvm., og vil i tillegg få sportsbod på 4 kvm. Sportsbodene leveres med gittervegger og dør tilpasset hengelås. Sportsbodene er ikke klimatisert. Gulv, tak og betongvegger: støvbundet eller malt betong.

### **TILVALG**

Det er mulig å gjøre tilvalg, dvs. enkelte individuelle tilpasninger som tilbys av selger mot tillegg i pris og innenfor gitte tidsrammer. Det vil også være mulig å gjøre enkelte tilvalg fra prosjektets leverandører.

Eksempel på tilvalg:

Parkett: ulike typer parkett iht. leverandørens utvalg.

Innerdører: alternative dører fra valgt leverandør.

Bad: alternative fliser, møbel og garnityr fra prosjektets leverandør.

Kjøkken: fronter, benkeplate og garnityr fra prosjektets leverandør.

Elektro: ekstra stikkontakter og screens.

For leilighetene i 4. etasje med privat takterrasse vil det bli mulig å gjøre tilvalg på terrassegulv, noe utelys og utevann.

Tilvalgene reduseres i forhold til prosjektets fremdrift.

Kjøper kan ikke kreve utført endrings- eller tilleggsarbeider som endrer vederlaget (kjøpesum) med mer enn 15%, jfr.

Bustadoppføringslova §9.

Det forekommer også administrasjonspåslag (for totalentreprenør og evt. byggherre) for administrering av tilvalg og endringer.

### **ENDRINGER**

I prosjektet skiller det mellom tilvalg og endringer.

Endringsarbeider refererer seg til alle ønsker utover listen over valgmuligheter. Endring kan medføre at selger, leverandører og arkitekter må vurdere ønskene, hvilket medfører en faktisk kostnad for utredningen alene (selv om endringen ikke bestilles). Endringer kan kun gjennomføres dersom det ikke berører rammetillatelse/ igangsettingstillatelse og ikke gir forsinkelser i prosjektet. Det åpnes ikke for endringer knyttet til flytting av bærevegger, vann og endringer som påvirker utvendig uttrykk.

### **FORBEHOLD**

Denne informasjonen er gitt med forbehold om skrivefeil.

Alle opplysninger er gitt med forbehold om:

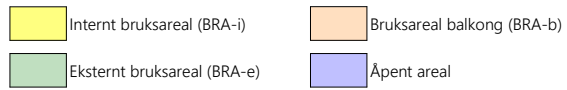
1. rett til mindre endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige. Kjøper aksepterer at selger har rett til å foreta slike endringer.
2. mindre endringer av oppgitt areal på leiligheter og balkonger/terrasser. Dette som følge av at endelig detaljering av prosjektet ikke er avklart pr dato, som f.eks. endelig plassering av sjakter/kanaler.
3. mindre endringer som følge av krav fra offentlige instanser bl.a. godkjenning av fasader og endringer fra rammetillatelse fra kommunen.
4. mindre endringer som følge av branntekniske eller forskriftsmessige krav.
5. selgers rett til endelig å bestemme utforming og materialvalg på fellesareal, gårdsrom, terrasser, fasader etc.

6. selgers rett til korreksjoner på baderomsløsninger i forbindelse med å standardisere antall typer baderomskabiner.

7. plassering av p-plasser og boder. Boligkjøper er ikke garantert plassering av verken bod eller p-plass under sitt bygg.

Det gjøres oppmerksom på at dersom det er avvik mellom leveransebeskrivelsen og tegninger/illustrasjoner i prospekt, annonse eller på hjemmeside, er det den endelige leveransebeskrivelsen som gjelder.

Oslo, 20. februar 2025





## KJØPETILBUD / MIDLERTIDIG KJØPSAVTALE

### HEGGEDAL HAGE. Asker kommune, gnr. 78, bnr40

Undertegnede tilbyr med dette å inngå bindende avtale med selger om kjøp av prosjektert eierseksjon i Heggedal Hage.

Leilighetsnummer: .....

Fast kjøpesum iht prisliste: .....

Parkering iht prisliste: .....

Betalingsbetingelser:

1. 5 % av kjøpesum, max 250.000,- ved utstedt garanti jfr. Bustadoppføringslova §12. Ved salg til andre enn forbruker betales 20%.

2. Resterende del av kjøpesum inkl. omkostninger innbetales senest 2 virkedager før overtagelse.

Kjøpesummen vil bli finansiert på følgende måte (må fylles ut):

1. Lån (bank, kontaktperson) ..... Kr.....

2. Salg av eiendom (adresse) ..... Kr.....

3. Egenkapital (bank, kontaktperson, ttf) ..... Kr.....

4. Evt. annen finansiering (oppgi hvilken) ..... Kr.....

**SUM TOTALT**

**Kr**

I tillegg kommer omkostninger beskrevet i prospekt / salgsbetingelser.

Eventuelle forbehold: .....

#### **Viktig informasjon om tilbud på kjøp av leilighet i Heggedal Hage.**

Det bekreftes av undertegnede ved signatur på dette dokument at prospekt, leveransebeskrivelse, priser, gjeldende forbehold, informasjon og salgsbetingelser er gjennomgått og akseptert. Første innbetaling skal være fri egenkapital, dvs forutsetter ikke pant i den leiligheten som kjøpes. Renter av forskuddsinnbetaling tilfaller selger etter at garanti iht Bustadoppføringslova §47 er stillet. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert kjøpetilbud. Likeledes er undertegnede klar over at denne avtale er bindende når den kommer til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom kjøpetilbudet aksepteres innen to virkedager. Den som oppføres som kjøper 1 har fullmakt fra kjøper 2 til å binde partene til nærværende kjøpsavtale / bud.

Sted / dato:

1 Navn ..... F.pnr.(11 siffer):

2 Navn ..... F. pnr (11 siffer):

Adresse ..... Postnr. / -sted

Tlf. dagtid: ..... E-mail:

Signatur(er):



Thon Eiendom  
PB 489 Sentrum 0105 Oslo  
Tel 23 08 00 70

Kjøpetilbud er akseptert.

Dato:

Sign.:

## 171j

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

Asker kommune, 11.03.2010  
For rådmannen

Elisabeth Kynbråten

### **REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HEGGEDAL SENTRUM PLAN DATERT 18.12.2009**

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

Følgende paragrafer er endret:

§ 2  
§ 3.1.8  
§5.2  
§ 5.2.1  
§ 5.2.2  
§ 5.2.3  
§ 7.2.7  
§ 6.2.2  
§ 7.2.8

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

Følgende paragrafer er endret:

§§3.1.2, 3.2.2, 3.2.3, 6.1.4, 6.3.2, 6.4.3, 6.5.2, 7.2.2, 7.2.3, 8.1.2, 8.2.1, 8.3.2. I disse bestemmelsene er kun dato for revidert Designhåndbok endret.

§3.1.13 Krav til revisjon av designhåndbok, er oppfylt. Bestemmelsen utgår

§3.2.5  
§3.3.3  
§5.1.3  
§5.1.11  
§6.1.2  
§6.2.1  
§6.2.2  
§6.4.4  
§6.4.5  
§6.5.1  
§6.5.3  
§7.5.3

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

Følgende paragrafer er endret:

§3.3.2 Tilføyelse

§3.3.3 Oppdatert

§4.2.2 Tilføyelse

§4.2.6 Tilføyelse

§4.2.11 Endret

§4.2.15 Strøket. Paragrafen benyttes til ny bestemmelse.

§5.5 Strøket

§8.1.1 Oppdatert

§8.2.2 Strøket

§8.3 Strøket

§8.5.3 Endret

§8.5.4 Endret

§8.5.5 Ny

## § 1. Planens hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er:

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

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

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

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

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

å sikre universell utforming,

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

å etablere rekkefølgebestemmelser som sikrer balansert gjennomføring av infrastruktur og byggeprosjekter

## § 2. Reguleringsformål

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

Området reguleres til:

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

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

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

### § 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Rekkefølgekrav

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

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

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

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

### **3.2 Krav til formgivning, materiale og fargesetting**

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Spuntvegger skal ikke på noe sted ha synlig overflate.

### **3.3 Krav til dokumentasjon**

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

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

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

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

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

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

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

- 3.3.4 Overflatevann og takvann skal håndteres lokalt innenfor de enkelte delfeltene. Før det gis igangsettingstillatelse, skal håndteringen av overvannet være dokumentert. Det kan stilles krav om fordrøyningstiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.
- 3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/massetransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

### **3.4 Andre fellesbestemmelser**

- 3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m<sup>2</sup> egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m<sup>2</sup> av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.
- 3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming. Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.
- 3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.
- 3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens planum. Frisiktsonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

### **§ 4. Byggeområder**

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

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m<sup>2</sup> bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.

Maks. tillatt bebygd areal, BYA = 20 % av tomtens nettoareal.

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m<sup>2</sup> pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

Gesimshøyden må ikke på noe punkt overstige 3,5 m, eller 6,0 m på husets nedside i hellende terreng, regnet fra ferdig planert terreng.

For sidebygning må gesimshøyden ikke på noe punkt overstige 3,5 m, regnet fra ferdig planert terreng.

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

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader.

Det tillates kun 1 ark oppløft eller innhugg pr. takflate over gjennomgående gesims innenfor 1/3 av fasadens lengde. Dette kan ha høyere gesimshøyde enn det som fremgår av avsnittet over.

Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses eksisterende bebyggelse og terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

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

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

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

Felt B2b kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende garasjeanlegg.

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

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:

Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m<sup>2</sup>

Felt B2a: Maks BRA= 3800 m<sup>2</sup>

Felt B2b: Maks BRA=750 m<sup>2</sup>

Felt B3: Maks BRA= 9130 m<sup>2</sup>

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

I felt B3 tillates trafo, avfallshåndtering, rampe til parkeringskjeller, lekehus, sykkelboder, boder, drivhus, plantekasser og lignende utenfor byggegrensene. Det tillates overbygg på rampen til parkeringskjeller.

I felt B3 skal minimum 30% av den totale bygningsmassen ha redusert gesimshøyde til maks kote + 110,5. I tillegg tillates inntil 160 m<sup>2</sup> åpent overdekket areal på takterrasser. Ferdig gulv i 1 etasje skal ikke ligge høyere enn kote +100,5.

I felt B3 skal bekken bevares og en kantsone på minst 7 m fra midt i bekken skal få gro igjen med stedsegen vegetasjon.

- 4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrense. Balkonger skal ikke være sammenhengende langs hele fasaden.
- 4.2.4. Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan, inkl tak over parkeringsanlegg. For felt B1a og B1b kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 4.2.5. Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1. Minst  $\frac{3}{4}$  del av boligene skal ha to fasader med dagslys. Minst  $\frac{3}{4}$  av boligene, inkl uteareal, skal ha universell utforming, tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 4.2.6. Bebyggelsen i felt B2a skal ha flatt tak. Materialbruk og fargesetting skal tilpasses nabolskapet til Heggedal fabrikker. Arkitekturen skal ikke ha store sprang i veggliv, og være enhetlig i materialbruk og detaljering. Bebyggelsen i felt B2b skal i form og materialbruk tilpasses småhusområdet sør for feltet. Bebyggelsen i felt B3 skal ha flatt tak. Takterrasser på tak med redusert gesimshøyde, jmfør §4.2.2, skal ligge mot sør og/eller vest. Det tillates ikke takterrasser på tak med øverste gesimshøyde.
- 4.2.7. All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 4.2.8. Avfallssystemet skal baseres på Asker kommunes forskrift for husholdningsavfall. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til avkjørsel til feltet og være tilrettelagt for universell bruk.
- 4.2.9. Atkomst til garasjekjeller i felt B1a og B1b skal skje via felt S3.

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

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

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

- 4.3.1 Felt O1 kan bebygges med kirke, forsamlingslokale, kontor.
- 4.3.2 Felt O1 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal kirke) er særskilt avmerket på plankartet. Kirken reguleres med eksisterende utforming og gesimshøyder.

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

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

- 4.3.3 Heggetuns skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Maks BRA= 200 m<sup>2</sup> BRA beregnes i henhold til NS 3940. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel ikke større enn 40 grader. Bebyggelsens plassering og møneretning skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.
- 4.3.4 Det stilles ikke krav om at deler av parkeringsbehovet skal dekkes i garasjeanlegg.

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

#### **4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsenters (felt O2)**

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsenters.

4.4.2 Nærmiljøsenters skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).  
Maks BRA= 850 m<sup>2</sup> BRA beregnes i henhold til NS 3940.  
Nærmiljøsenters plassering og utforming skal tilpasses Heggedal kirke, annen eksisterende bebyggelse, eksisterende terreng og vegetasjon. Ved byggesøknad vil det bli stilt krav om tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon.

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

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

#### **4.5 Offentlig byggeområde for fjernvarmeanlegg (felt O3)**

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

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

#### **4.6 Område for allmennyttig formål; forsamlingslokale**

4.6.1 Området kan bebygges med forsamlingslokale.

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

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

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

### **§ 5 Kombinerte byggeformål**

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

- 5.1.1 Feltene S1-S7 kan bebygges med bolig-, forretning/bevertning, kontorbebyggelse. 1. etasje skal benyttes til forretning/bevertning, med aktive utadrettede fasader som skaper liv på de omkringliggende fortaus- og fotgjenger arealer. Alle lokaler skal ha egen direkteinngang fra tilliggende fortaus-/fotgjenger areal. Offentlig service, utstillingslokaler etc. kan ligge i 1. etasje. Forretning/ bevertningslokalene kan utvides opp i 2. etasje, men ikke høyere. 2. – 4. etasje kan benyttes til kontor og/ eller bolig. 4. etasje skal benyttes til bolig. Utearealer på bakkeplan skal i hovedsak være åpne for allmenn ferdsel.
- 5.1.2 Feltene S4, S5 og S9 består av bevaringsverdig bebyggelse. Den bevaringsverdige bebyggelsen (Heggedal meieri, Rustad meieri, Elvelygården) er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

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

Bruksarealet begrenses oppad som følger:

Felt S1: Maks BRA= 16500 m<sup>2</sup>

Felt S2: Maks BRA= 2800 m<sup>2</sup> (eksklusive eksisterende bebyggelse)

Felt S3: Maks BRA= 6500 m<sup>2</sup>

Felt S4: Maks BRA= 700 m<sup>2</sup> (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S5: Maks BRA= 250 m<sup>2</sup> (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)

Felt S6: Maks BRA= 3300 m<sup>2</sup>

Felt S7: Maks BRA= 4600 m<sup>2</sup>

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

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

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

- 5.1.5 Felles uteoppholdsarealer for boliger skal ligge på bakkeplan. Felles uteoppholdsarealer kan i felt S1 og S3 ligge på takterrasse over 1.etasje. For felt S3 kan friområde F2 medregnes i areal for felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsarealer kan ligge utenfor eget felt, i tilgrensende område, ut ifra en konkret vurdering.
- 5.1.6 I felt S3, S6 og S7 tillates ikke takterrasser over kote +112. Rekkverk for takterrasse tillates med maks høyde 0,3 meter over gesims. Rekkverket skal fremstå arkitektonisk transparent. Eventuell utvendig trapp til takterrasse skal integreres arkitektonisk i bebyggelsen.
- 5.1.7 Alle boliger skal ha egen balkong/terrasse. Balkong/terrasse inngår ikke i beregning av felles uteoppholdsareal, jfr. § 3.4.1. Minst  $\frac{3}{4}$  del av boligene skal ha to fasader med dagslys. Minst  $\frac{3}{4}$  av boligene skal ha universell utforming tilpasset bl a rullestolbrukere.
- 5.1.8 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.
- 5.1.9 Avfallssystemet skal baseres på vedtatt innsamlingssystem i Asker. Samle plassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.
- 5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt kjørbare gangveier for nyttetransport til boligene i felt B1 og S3. Gjennom felt S3 (og felt B1) skal det etableres allment tilgjengelig gangforbindelse fra Heggedalsveien til Gjellumvannet. Gangforbindelsens endelige plassering fastsettes i utomhusplan. P.g.a. terrengforholdene kreves ikke universell utforming av gangforbindelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebtes.

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

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

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

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

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

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebtes.

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

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

- 5.4.1 Felt N2 skal benyttes til bolig, forretning, kontor, småindustri/verksted.
- 5.4.2 Bebyggelsens skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA). Bruksarealet begrenses oppad til maks BRA= 650 m<sup>2</sup>. BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.
- 5.4.3 All ny bebyggelse skal tilrettelegges for eventuell tilknytning til fjernvarmeanlegg. All ny bebyggelse skal baseres på vannbåren varme.

### **6.0 Offentlige trafikkområder**

#### **6.1 Kjørevei og annen veigrunn**

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

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

#### 6.1.2 Kjøreveienes standard og beliggenhet er fastsatt på plankartet.

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides felles utomhusplan for kjørevei (inkludert eventuell gang-/sykkelvei og/eller fortau), belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig utforming av de offentlige trafikkområder, jfr. "Designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

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

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

#### 6.1.3 Langs den del av Vollenveien som følger Gjellumvannet, i tilknytning til de regulerte rundkjøringene, samt langs Heggedalsbakken, Heggedalsveien og Underlandsveien, skal det etableres allébeplantning/høystammede trær.

Kjøreveien som betjener felt O3, fjernvarmeanlegget, skal parkmessig opparbeides på de deler som ikke må holdes åpne for transport.

#### 6.1.4 Kjørebrosen skal ha et symmetrisk, mest mulig horisontalt spenn.

Rekkverk og annen bro-detaljering skal baseres på "detaljhandbok for Heggedal sentrum", datert oktober 2011. Belysning skal inngå som et estetisk virkemiddel ved utforming av broen.

#### 6.1.4 Heggedalsveien miljøgate omfatter hele gateprofilen fra felt S1/S5 til felt S3.

Utomhusplanen skal samordnes med utomhusplaner og bebyggelse i de tiliggende feltene.

Miljøgata skal utformes utifra en forutsetning om at maks hastighet i gata skal være 30 km/t.

Det tillates kantparkering langs miljøgata, varelevering kan tillates fra de avsatte parkeringsfelt, og bussen skal stoppe i veibanen.

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

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

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

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

## **6.2 Gang-/sykkelvei, fortau og gangbro**

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

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

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

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

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

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

Det skal utarbeides utomhusplan for veianlegg, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på universell utforming og en helhetlig design av de offentlige trafikkområder, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011 og §§ 3.2.2 og 3.2.3.

Veianlegget skal samordnes med tilstøtende byggeområder, parkanlegg og veianlegg. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **6.3 Torg/plass.**

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

## 6.4 Jernbaneområde

- 6.4.1 Området skal benyttes til jernbaneformål og tiltak som naturlig lar seg tilpasse i jernbaneformålet.
- 6.4.2 Området består av bevaringsverdig bebyggelse, Heggedal stasjon. Den bevaringsverdige stasjonsbygningen er særskilt avmerket på plankartet. Den bevaringsverdige bebyggelsen reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder. Fargesetting fastsettes uavhengig av sentrumsbebyggelsen for øvrig.

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebtes.

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

- 6.4.4 Langs jernbaneområdet tillates tiltak i og langs elvebredden som forebygger erosjon og utglidning av masser i forbindelse med utvidelse av spor og stasjonsområdet.
- Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre bunnsstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

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

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

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

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

- 6.4.5 Grøntbelte langs jernbanen langs g/bnr 78/40 og 78/18 skal videreføres frem til adkomstvei til stasjonsområdet. Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med jernbanearbeidene.

Gangsti skal føres frem til fortau langs adkomstvei til stasjonsområdet.

Opparbeidelsen skal ferdigstilles samtidig med opparbeidelse av anleggsvei og adkomstvei.

## **6.5 Kollektivterminal, parkeringsplass**

- 6.5.1 Området øst for jernbanen skal benyttes til kollektivterminal med bussoppstillingsplasser, drosjeoppstillingsplasser, hente/ bringeplasser, innfartsparkering for bil og sykkel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

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

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

## **7.0 Spesialområder**

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

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

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

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

## **7.2 Område for park og offentlig friområde**

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

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

Det kan etablere en paviljong i parken som anvist på plankartet, tilrettelagt for utstillinger, små konserter, bevertning e.l., og med tilliggende uteareal. Paviljongen skal være i én etasje, den skal være åpen og lett i sin karakter, og med BYA maks 100m<sup>2</sup>.

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

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

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

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

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

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

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

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Beplantningen skal være etablert før parkanlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

### **7.3 Område for naturvern på land**

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

### **7.4 Område for friområde i sjø og vassdrag**

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

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

## **7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag**

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

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

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

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

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

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

## **8.0 Fellesområder**

### **8.1 Felles atkomst**

- 8.1.1 Område felles torg, "Fabrikktorget", skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S8 og N1.  
Område FA1a skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt S6, S7, S8, N1 og B2a.  
Område FA1b skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst i "Fabrikk-kvartalet", for felt N1 og B2a.  
Område FA2 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt N1 og B2a.  
Kjøreatkomsten til felt B2a gjelder ikke for garasjekjeller.  
Område f\_KV1 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr.78/25  
Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

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

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

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

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt

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

## **8.2 Felles gangarealer**

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

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

## **8.3 Felles lekeareal**

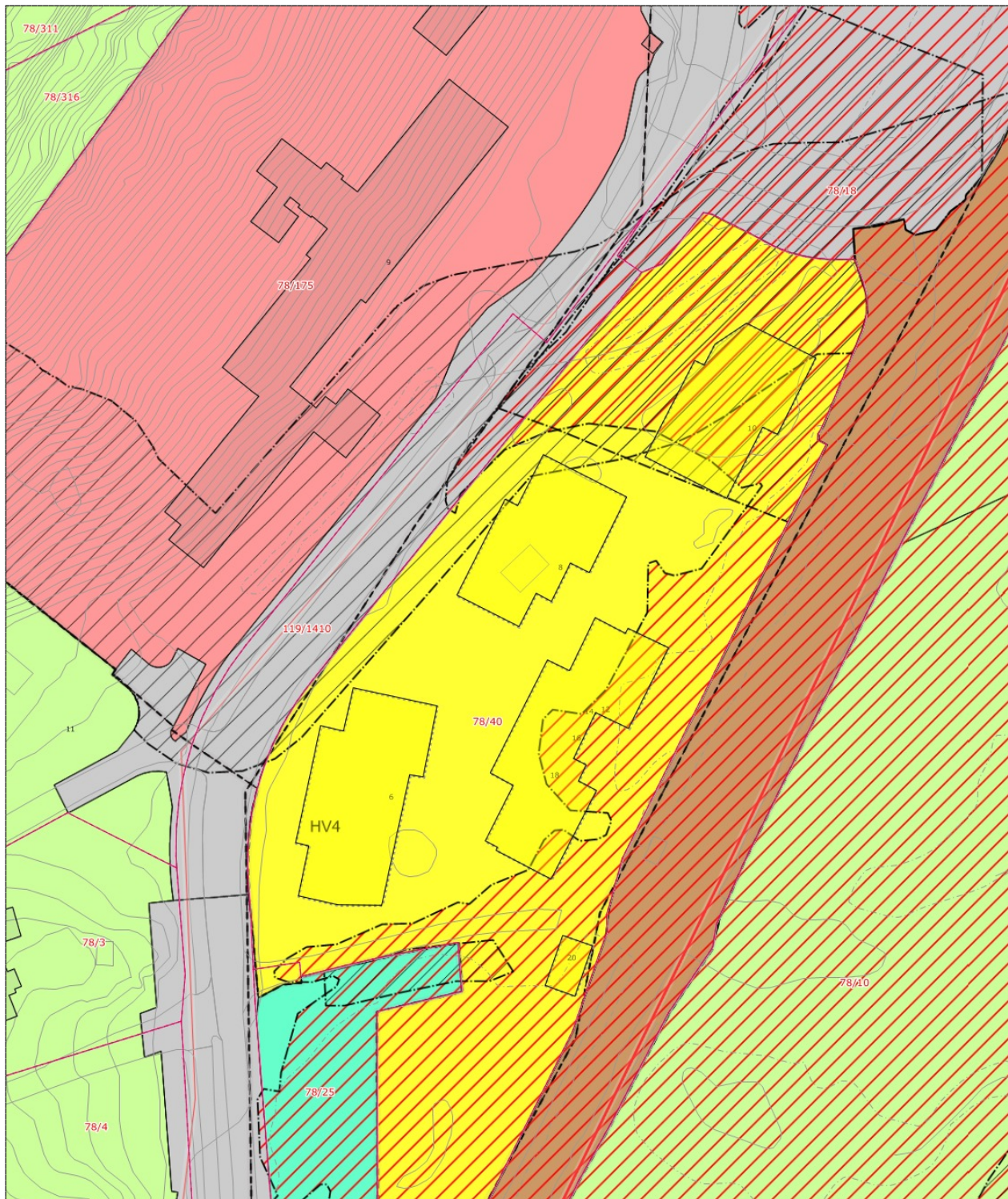
- 8.3.1 Felles lekeareal skal benyttes til lek for felt B2a/b.
- 8.3.2 Felles lekeareal skal opparbeides med bl.a. anlegg for ballek. Det skal utarbeides utomhusplan for arealet med spesiell vekt på tilgjengelighet for alle gjennom universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før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



## **8.4 Felles grøntanlegg**

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

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

Lars Bjerke



 <p><b>Asker kommune</b></p>	<h2>Kommuneplankart</h2>	 <p>N</p>

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

## Kommuneplan - Arealformål

### Arealbruk

#### — Grense

- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (eksisterende)
- 100 - Byggeområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 1) (fremtidig)
- 101 - Bybebyggelse (eksisterende)
- 101 - Bybebyggelse (fremtidig)
- 102 - Tettbebyggelse (eksisterende)
- 102 - Tettbebyggelse (fremtidig)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) - (eksisterende)
- 110 - Boligområde (frittliggende, konsentrert, blokker) (fremtidig)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (eksisterende)
- 120 - Senterområde (hovedsenter, lokalsenter) (fremtidig)
- 130 - Erverv (eksisterende)
- 130 - Erverv (fremtidig)
- 131 - Forretning (eksisterende)
- 131 - Forretning (fremtidig)
- 132 - Kontor (eksisterende)
- 132 - Kontor (fremtidig)
- 133 - Industri (eksisterende)
- 133 - Industri (fremtidig)
- 134 - Lager (eksisterende)
- 134 - Lager (fremtidig)
- 140 - Fritidsbebyggelse (eksisterende)
- 140 - Fritidsbebyggelse (fremtidig)
- 150 - Offentlig bygninger (eksisterende)
- 150 - Offentlig bygninger (fremtidig)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål - (eksisterende)
- 155 - Bygninger med særskilt angitt allmennyttig formål (fremtidig)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (eksisterende)
- 160 - Kommunaltekniske anlegg (fremtidig)
- 161 - Grav- og urnelund (eksisterende)
- 161 - Grav- og urnelund (fremtidig)
- 162 - Avfallsbehandling (eksisterende)
- 162 - Avfallsbehandling (fremtidig)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (eksisterende)
- 163 - Kommunalteknisk virksomhet (fremtidig)
- 170 - Friområde (eksisterende)
- 170 - Friområde (fremtidig)
- 171 - Idrettsanlegg (eksisterende)
- 171 - Idrettsanlegg (fremtidig)
- 172 - Park/turveg (eksisterende)
- 172 - Park/turveg (fremtidig)
- 173 - Skiløype (eksisterende)
- 173 - Skiløype (fremtidig)
- 190 - Annet byggeområde (eksisterende)
- 190 - Annet byggeområde (fremtidig)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (eksisterende)
- 200 - Landbruks- natur og friluftsområder (pbl §20-4, 1. ledd nr. 2) - (fremtidig)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (eksisterende)
- 210 - LNF-område uten betingelser om spredt bebyggelse (fremtidig)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 220 - LNF-område med betingelser om spredt bebyggelse (pbl §20-4, 2. ledd bokstav c) (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (eksisterende)
- 221 - LNF-område der spredt boligbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (eksisterende)
- 222 - LNF-område der spredt ervervsbebyggelse som ikke er tilknyttet stedbunden næring er tillatt (fremtidig)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt - (eksisterende)
- 223 - LNF-område der spredt fritidsbebyggelse er tillatt (fremtidig)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (eksisterende)
- 300 - Områder for råstoffutvinning (pbl §20-4, 1. ledd nr. 3) - (fremtidig)
- 310 - Gruvedrift (eksisterende)
- 310 - Gruvedrift (fremtidig)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (eksisterende)
- 320 - Masseuttak (steinbrudd, grustak, sandtak) (fremtidig)
- 330 - Myrareal (eksisterende)
- 330 - Myrareal (fremtidig)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (eksisterende)
- 400 - Områder som er båndlagt eller skal båndlegges (§20-4, 1. ledd nr. 4) (fremtidig)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (eksisterende)
- ⚡ 410 - Båndlegging etter lov om naturvern (fremtidig)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (eksisterende)
- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)













































## Kommuneplan - Arealformål

- ||| 420 - Båndlegging etter lov om kulturminner (fremtidig)
- \ 460 - Båndlegging for forsvaret (eksisterende)
- / 460 - Båndlegging for forsvaret (fremtidig)
- 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (eksisterende)
- 470 - Områder som skal reguleres etter pbl (fremtidig)
- ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (eksisterende)
- ▽ 490 - Områder etter annet lowerk (fremtidig)
- ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (eksisterende)
- ⊗ 499 - Båndlegging etter flere lowerk (fremtidig)
- 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (eksisterende)
- 500 - Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag (pbl §20-4, 1. ledd nr. 5) (fremtidig)
- 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (eksisterende)
- 510 - Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.) (fremtidig)
- 520 - Vannareal for allment friluftsliv
- 521 - Småbåthavn (eksisterende)
- 521 - Småbåthavn (fremtidig)
- 522 - Idrettsområde (eksisterende)
- 522 - Idrettsområde (fremtidig)
- 530 - Vannareal for allmenn flerbruk
- 531 - Ferdselsområde (eksisterende)
- 531 - Ferdselsområde (fremtidig)
- 532 - Fiskeområde (eksisterende)
- 532 - Fiskeområde (fremtidig)
- 533 - Akvakulturområde (eksisterende)
- 533 - Akvakulturområde (fremtidig)
- 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (eksisterende)
- 540 - LNF-område is sjø og vassdrag (fremtidig)
- 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
- 541 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
- 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (eksisterende)
- 542 - Naturområde i sjø og vassdrag (fremtidig)
- 590 - Annen særskilt bruk eller vern (eksisterende)
- 590 - Annen særskilt bruk eller vern (fremtidig)
- 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (eksisterende)
- 600 - Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (pbl §20-4, 1. ledd nr. 6) (fremtidig)
- 610 - Vegareal (eksisterende)
- 610 - Vegareal (fremtidig)
- 620 - Parkering (eksisterende)
- 620 - Parkering (fremtidig)
- 630 - Fotgjengerstrøk (eksisterende)
- 630 - Fotgjengerstrøk (fremtidig)
- 631 - Bilfritt trafikkeareal (eksisterende)
- 631 - Bilfritt trafikkeareal (fremtidig)
- 632 - Gang- og sykkelareal (eksisterende)
- 632 - Gang- og sykkelareal (fremtidig)
- 640 - Terminal (eksisterende)
- 640 - Terminal (fremtidig)
- 641 - Terminalbygg (eksisterende)
- 641 - Terminalbygg (fremtidig)
- 650 - Jernbaneareal (eksisterende)
- 650 - Jernbaneareal (fremtidig)
- 660 - Sporvegsareal (eksisterende)
- 660 - Sporvegsareal (fremtidig)
- 670 - Flyplass (eksisterende)
- 670 - Flyplass (fremtidig)
- 680 - Havn (eksisterende)
- 680 - Havn (fremtidig)
- Arealformål
- / Grense
- 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 1000 - Bebyggelse og anlegg - generalisert (utgått etter 2011) - (fremtidig)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1001 - Bebyggelse og anlegg - (fremtidig)
- 1110 - Boligbebyggelse - (eksisterende)
- 1110 - Boligbebyggelse - (fremtidig)
- 1120 - Fritidsbebyggelse - (eksisterende)
- 1120 - Fritidsbebyggelse - (fremtidig)
- 1130 - Sentrumsformål - (eksisterende)
- 1130 - Sentrumsformål - (fremtidig)
- 1140 - Kjøpesenter - (eksisterende)
- 1140 - Kjøpesenter - (fremtidig)
- 1150 - Forretninger - (eksisterende)
- 1150 - Forretninger - (fremtidig)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (eksisterende)
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (fremtidig)

## Kommuneplan - Arealformål

- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting - (framtidig)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (eksisterende)
- 1170 - Fritids- og turistformål - (framtidig)
- 1200 - Råstoffutvinning - (eksisterende)
- 1200 - Råstoffutvinning - (framtidig)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (eksisterende)
- 1300 - Næringsbebyggelse - (framtidig)
- 1400 - Idrettsanlegg - (eksisterende)
- 1400 - Idrettsanlegg - (framtidig)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (eksisterende)
- 1500 - Andre typer bebyggelse og anlegg - (framtidig)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (eksisterende)
- 1600 - Uteoppholdsareal - (framtidig)
- 1700 - Grav og urnelund - (eksisterende)
- 1700 - Grav og urnelund - (framtidig)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (eksisterende)
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - (framtidig)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 2000 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (eksisterende)
- 2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) - (framtidig)
- 2010 - Veg - (eksisterende)
- 2010 - Veg - (framtidig)
- 2020 - Bane - (eksisterende)
- 2020 - Bane - (framtidig)
- 2030 - Lufthavn - (eksisterende)
- 2030 - Lufthavn - (framtidig)
- 2040 - Havn - (eksisterende)
- 2040 - Havn - (framtidig)
- 2044 - Molo - (eksisterende)
- 2044 - Molo - (framtidig)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (eksisterende)
- 2050 - Hovednett for sykkel - (framtidig)
- 2060 - Kollektivnett - (eksisterende)
- 2060 - Kollektivnett - (framtidig)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (eksisterende)
- 2070 - Kollektivknutepunkt - (framtidig)
- 2080 - Parkering - (eksisterende)
- 2080 - Parkering - (framtidig)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (eksisterende)
- 2100 - Trase for teknisk infrastruktur - (framtidig)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (eksisterende)
- 2800 - Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer - (framtidig)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 3000 - Grønnstruktur - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 3001 - Grønnstruktur - (eksisterende)
- 3001 - Grønnstruktur - (framtidig)
- 3002 - Blågrønn struktur - (eksisterende)
- 3002 - Blågrønn struktur - (framtidig)
- 3020 - Naturområde - (eksisterende)
- 3020 - Naturområde - (framtidig)
- 3030 - Turdrag - (eksisterende)
- 3030 - Turdrag - (framtidig)
- 3040 - Friområde - (eksisterende)
- 3040 - Friområde - (framtidig)
- 3050 - Park - (eksisterende)
- 3050 - Park - (framtidig)
- 3100 - Overvannstiltak - (eksisterende)
- 3100 - Overvannstiltak - (framtidig)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (eksisterende)
- 3800 - Kombinerte grønnstrukturformål - (framtidig)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
- 4000 - Forsvaret - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
- 4001 - Forsvaret - (eksisterende)
- 4001 - Forsvaret - (framtidig)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (eksisterende)
- 4010 - Ulike typer militære formål - (framtidig)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (eksisterende)
- 4020 - Skytefelt/øvingsområde - (framtidig)
- 4030 - Forlegning/leir - (eksisterende)
- 4030 - Forlegning/leir - (framtidig)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (eksisterende)
- 4800 - Kombinerte militære formål - (framtidig)
- 5000 - Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)

## Kommuneplan - Arealformål

-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5000 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR) - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  5001 - Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR), (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (eksisterende)
-  5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - (framtidig)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (eksisterende)
-  5200 - LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. - (framtidig)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (eksisterende)
-  5210 - Spredt boligbebyggelse - (framtidig)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (eksisterende)
-  5220 - Spredt fritidsbebyggelse - (framtidig)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (eksisterende)
-  5230 - Spredt næringsbebyggelse - (framtidig)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (eksisterende)
-  6000 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - generalisert (utgått etter 2011) - (framtidig)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - (framtidig)
-  6100 - Ferdseil - (eksisterende)
-  6100 - Ferdseil - (framtidig)
-  6110 - Ankringsområde - (eksisterende)
-  6110 - Ankringsområde - (framtidig)
-  6120 - Opplagsområde - (eksisterende)
-  6120 - Opplagsområde - (framtidig)
-  6130 - Riggområde - (eksisterende)
-  6130 - Riggområde - (framtidig)
-  6200 - Farleder - (eksisterende)
-  6200 - Farleder - (framtidig)
-  6220 - Havneområde i sjø - (eksisterende)
-  6220 - Havneområde i sjø - (framtidig)
-  6230 - Småbåthavn - (eksisterende)
-  6230 - Småbåthavn - (framtidig)
-  6300 - Fiske - (eksisterende)
-  6300 - Fiske - (framtidig)
-  6400 - Akvakultur - (eksisterende)
-  6400 - Akvakultur - (framtidig)
-  6500 - Drikkevann - (eksisterende)
-  6500 - Drikkevann - (framtidig)
-  6600 - Naturområde - (eksisterende)
-  6600 - Naturområde - (framtidig)
-  6700 - Friluftsområde - (eksisterende)
-  6700 - Friluftsområde - (framtidig)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (eksisterende)
-  6800 - Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone - (framtidig)


## Informasjon - Samferdselslinje

 Kyststi

 Kyststi (ikke bindende)

## Eiendomsgrense

 Sikker eiendomsgrense

 Ikke sikker eiendomsgrense

## Godkjent byggetiltak

 Godkjent byggetiltak

## Eiendomsinformasjon

Eiendom

## Informasjon - Arealformål

## Informasjon - Hensynssoner

## Informasjon - Bestemmelsesområder

## Kommuneplan - Hensynssoner

Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

Faresone

- ✓ Grense
- Område

Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

Støysone

- ✓ Grense
- Område


Bestemmelsesområde


- ✓ Grense
- Område


Restriksjon

- ✓ Grense

 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

 111 - Krav om reguleringsplan

 112 - Krav om bebyggelsesplan

 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

✓ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

✓ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)


✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)


✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Informasjon - Juridiske linjer

 Juridiske linjer - klikkbare


## Informasjon - Bestemmelsesgrense

 Tooltip - bestemmelsesgrense

## Bygningsinformasjon

Bygning

## Informasjon og plandokumenter

 Endelig vedtatt plan

## Kommunegrense

## Bakgrunnskart kommuneplan WMS

## Matrikelnummer

Matrikelnummer

## Kommuneplan - Faresoner

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- / Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

/ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

/ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

/ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

/ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

/ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Infrastrukturonser

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

✓ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

✓ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

✓ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

✓ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

✓ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak ikke bør tillates

✓ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Sikringssoner

### Angitt hensynssone

- / Grense
- Område

### Båndleggingssone

- / Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- / Grense
- Område

### Faresone

- / Grense
- ⚡ Område

### Gjennomføringsssone

- / Grense
- Område

### Infrastruktursone

- / Grense
- Område

### Sikringsssone

- / Grense
- Område

### Støysone

- / Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ⚡ Grense
- Område

### Restriksjon

- / Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

⚡ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

/ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

⚡ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

/ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

⚡ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

⚡ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

⚡ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

⚡ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- / Grense

⚡ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

⚡ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

⚡ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

⚡ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak ikke bør tillates

⚡ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og

anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Båndleggingssoner

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

136 - Bestemmelser om forbud mot bestemt angitte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

420 - Flystøysone - (eksisterende)

420 - Flystøysone - (fremtidig)

499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Kommuneplan - Bestemmelsesområder

### Angitt hensynssone

- ✓ Grense
- Område

### Båndleggingssone

- ✓ Grense
- Område (eksisterende)
- Område (fremtidig)

### Detaljeringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Faresone

- ✓ Grense
- Område

### Gjennomføringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Infrastruktursone

- ✓ Grense
- Område

### Sikringsssone

- ✓ Grense
- Område

### Støysone

- ✓ Grense
- Område

### Bestemmelsesområde

- ✓ Grense
- Område

### Restriksjon

- ✓ Grense

(RB) 110 - Krav om regulerings-/bebyggelsesplan

(R) 111 - Krav om reguleringsplan

(B) 112 - Krav om bebyggelsesplan

∩ 136 - Bestemmelser om forbud mot bestemte bygge- og anleggstiltak langs vassdrag inntil 100m fra strandlinje

✓ 141 - Pbl §20-5: Område som er unntatt rettsvirkninger på grunn av innsigelse (5. ledd) eller endring (7. ledd)

∩ 142 - Område som er særskilt unntatt fra rettsvirkning

✓ 149 - Pbl §20-6,3: Område som er unntatt rettsvirkninger fordi tidligere vedtatt rikspolitisk bestemmelse, reguleringsplan eller bebyggelsesplan fortsatt skal gjelde

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (eksisterende)

≡ 410 - Nedslagsfelt for drikkevann - (fremtidig)

≡ 411 - Område for grunnvann - (eksisterende)

≡ 411 - Område for grunnvann - (fremtidig)

∩ 420 - Flystøysone - (eksisterende)

∩ 420 - Flystøysone - (fremtidig)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (eksisterende)

∩ 499 - Andre restriksjoner - (fremtidig)

### Retningslinje

- ✓ Grense

∩ 111 - LNF-områder hvor landbruk er dominerende (L)

∩ 112 - LNF-områder hvor friluftsliv er dominerende (F)

∩ 113 - LNF-områder hvor naturvern er dominerende (N)

∩ 121 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates

∩ 122 - Viktige landskaps- turvegdrag/grøntstruktur der bygge- og anleggstiltak kan tillates

## Utskrift fast eiendom

---

### Gårdsnummer 78, Bruksnummer 40 i 3203 ASKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret  
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Data uthentet 05.05.2026 kl. 09.30  
Oppdatert per 05.05.2026 kl. 09.28

---

### Adresse (r) :

Gateadresse: **Underlandsveien 6**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 8**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 10**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 12**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 14**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 16**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 18**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

Gateadresse: **Underlandsveien 20**  
Gatenr: **1410**  
Kommune: **ASKER**  
Postkrets: **1389 HEGGEDAL**

### HJEMMELSOPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2670509-1/200 30.06.2020 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

21:00

VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
**OTE EIENDOM AS**  
ORG.NR: 923 454 209  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang**

2024/2191583-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

**HEFTELSE**

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

**Heftelser i eiendomsrett:**

1942/5076-1/100 28.10.1942 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse vedr.pumpeledning under jernbanelinjen .  
Bnr.41 og 90 innbefattet.

1943/2109-1/100 02.06.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**  
Bestemmelse om tillatelse til å føre 1 1/2"  
trykkvannledning  
gjennom jernbanelinjen på Drammensveien.

1943/4336-1/100 18.11.1943 **ERKLÆRING/AVTALE**  
SAng.fjernelse av et flisehus av tre.

2017/669894-1/200 22.06.2017 **KJØPEKONTRAKT**  
21:00  
Rettighetshaver: ASKER KOMMUNE  
ORG.NR: 920 125 298  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/2191583-1/200 04.11.2024 **PANTEDOKUMENT**  
18:47  
Beløp: NOK 322 308 000  
Panthaver: NOROPPGJØR AS  
ORG.NR: 986 956 204  
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/2191583-2/200 04.11.2024 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN**  
18:47 **SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
Rettighetshaver: NOROPPGJØR AS  
ORG.NR: 986 956 204  
ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA**

1919/900236-1/100 21.11.1919 **REGISTRERING AV GRUNN**  
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0220 GNR: 78  
BNR: 9

1953/910502-1/100 04.03.1953 **SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET:**  
Gnr.78 Br.41, gnr.78 bnr.91, gnr.78 bnr.101, gnr.78  
bnr.112

Gårdsnummer 78, Bruksnummer 40 i 3203 ASKER kommune

og gnr.78 bnr. 114.

1972/990156-2/100 05.10.1972 **SAMMENSLÅING**  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
KNR: 0220 GNR: 78 BNR: 176

2020/362463-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 0220 GNR: 78 BNR: 40

2024/97185-1/200 01.01.2024 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**  
00:00  
Tidligere:  
KNR: 3025 GNR: 78 BNR: 40

2024/2347801-1/200 09.12.2024 **AREALOVERFØRING**  
21:00  
VEDERLAG: NOK 0  
Omsetningstype: Uoppgitt  
AREAL OVERFØRT FRA : KNR: 3203 GNR: 78 BNR: 25

## **EIENDOMMENS RETTIGHETER**

Ingen rettigheter registrert.

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



## Melding til tinglysing

Det er ført en arealoverføring i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Arealoverføring

Løpenummer for forretning: 614 806 436  
 Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 920125298 Navn ASKER KOMMUNE Adresse Katrineåsveien 20, 3440 RØYKEN

### Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 923454209 Navn OTE EIENDOM AS Bruksenhe Adresse Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

### Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Hjemmelshaver	OTE EIENDOM AS	Bruksenhe	Adresse	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO	Andel
3203	78	25	-1688.5	Hjemmelshaver	OTE EIENDOM AS					1 / 1

### Mottakereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Arealendrin	Eierforhold	Hjemmelshaver <th>OTE EIENDOM AS</th> <th>Bruksenhe</th> <th>Adresse</th> <th>Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO</th> <th>Andel</th>	OTE EIENDOM AS	Bruksenhe	Adresse	Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO	Andel
3203	78	40	1688.4	Hjemmelshaver	OTE EIENDOM AS					1 / 1

### Er arealet som overføres bebygd

Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 2347801 Tinglyst: 09.12.2024  
 STATENS KARTVERK



Innsender iht. folgebrev/  
Innsender ikke oppgitt:  
944382038  
org.nr./fødselsnr.



Doknr: 669894 Tinglyst: 22.06.2017  
STATENS KARTVERK



Asker  
kommune

## KJØPEKONTRAKT

Følgende kontrakt er inngått mellom:

Navn: Asker kommune  
v/ Prosjekt og utbygging  
Postadr.: PB 353  
1372 ASKER

Org.nr: 944 382 038

heretter betegnet som kjøper

og

Eier av eiendommene gbnr 78/25,40:

Navn: Olav Thon Eiendomsselskap ASA  
Postadr.: PB 489 Sentrum  
0105 OSLO

Org.nr: 914 594 685

heretter betegnet som selger

### 1. BAKGRUNN FOR KONTRAKTEN

Asker kommune skal etablere fortau langs Underlandsveien i Asker i henhold til reguleringsplan for Heggedal sentrum, vedtatt 16.2.10 og reguleringsplan for Spikkestadbanen sør for Heggedal, gbnr 78/18 m.fl., vedtatt 10.11.15. Det nye veianlegget beslaglegger areal fra eiendommene gbnr 78/25, 40.

### 2. AREALET

Kjøper erverver følgende:

Fra eiendom gbnr 78/25 erverves 47 m<sup>2</sup> hvorav 8,5 m<sup>2</sup> utgjør eksisterende veigrunn.

Fra eiendom gbnr 78/40 erverves 595 m<sup>2</sup> hvorav 78,5 m<sup>2</sup> utgjør eksisterende veigrunn.

Det geografiske området fremgår av vedlagt kartskisser med tegningsnr. W113 og W114. Eksisterende veiareal er avmerket med gul farge. Nytt veiareal er avmerket med orange farge.

### 3. KJØPESUM

Kjøper betaler kr. 5.000,- for grunnavståelsen. I tillegg dekker kjøper alle kostnader knyttet til hjemmelsoverdragelsen.



Rett kopi bekreftes

74

h

et  
S.C.

**4. OVERTAKELSE**

Overtakelse av arealet settes til samme dag som kjøpekontrakt er signert av begge parter.

**5. OPPMÅLINGSFORRETNING**

Kjøper rekvirerer oppmålingsforretning hos Plan- og bygningsavdelingen med påfølgende fradeling. Selger forplikter seg til å bistå i denne prosessen i den utstrekning det er nødvendig slik at fradeling/ arealoverføring kan gjennomføres.

**6. OMKOSTNINGER**

Kjøper dekker samtlige overdragelseskostnader, herunder kostnader knyttet til oppmåling og fradeling. Kjøper betaler omkostningene på en slik måte at selger ikke skal trenge å forskuttere noe beløp.

**7. HEFTELSE**

Arealet overføres fri for pengeheftelser.

**8. TINGLYSING**

Denne kontrakt kan tinglyses på eiendommen som avgir arealet. Tinglysingskostnadene dekkes av kjøper.

**9. PARTENES UNDERSKRIFT**

Dato..28/2-17

Dato..6/3-17

Som selger:  
Olav Thon Eiendomsselskap ASA

Som kjøper:  
Asker kommune



Styreleder Olav Thon



Prosjekt- og utbyggingssjef Stein  
Grimstad

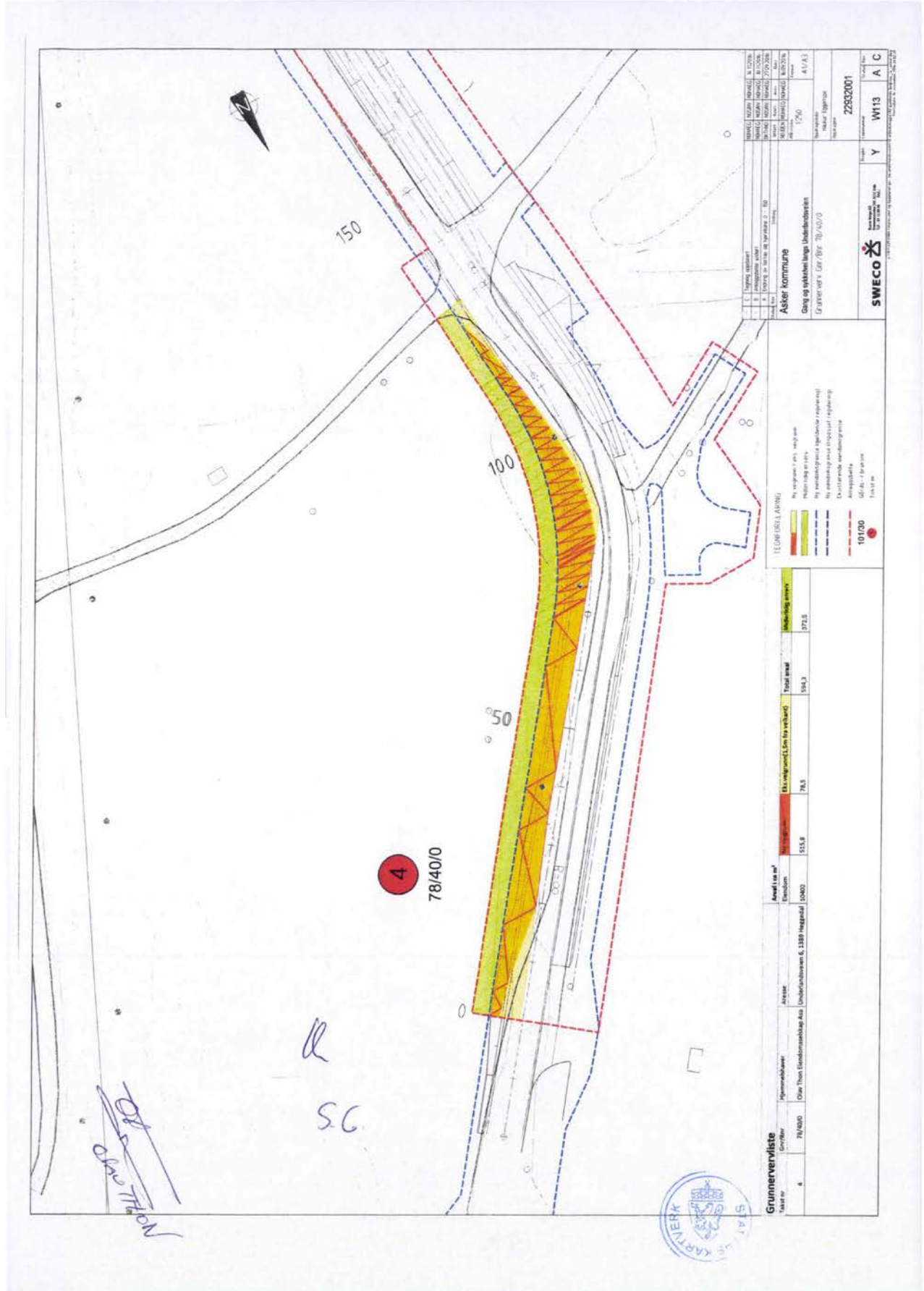


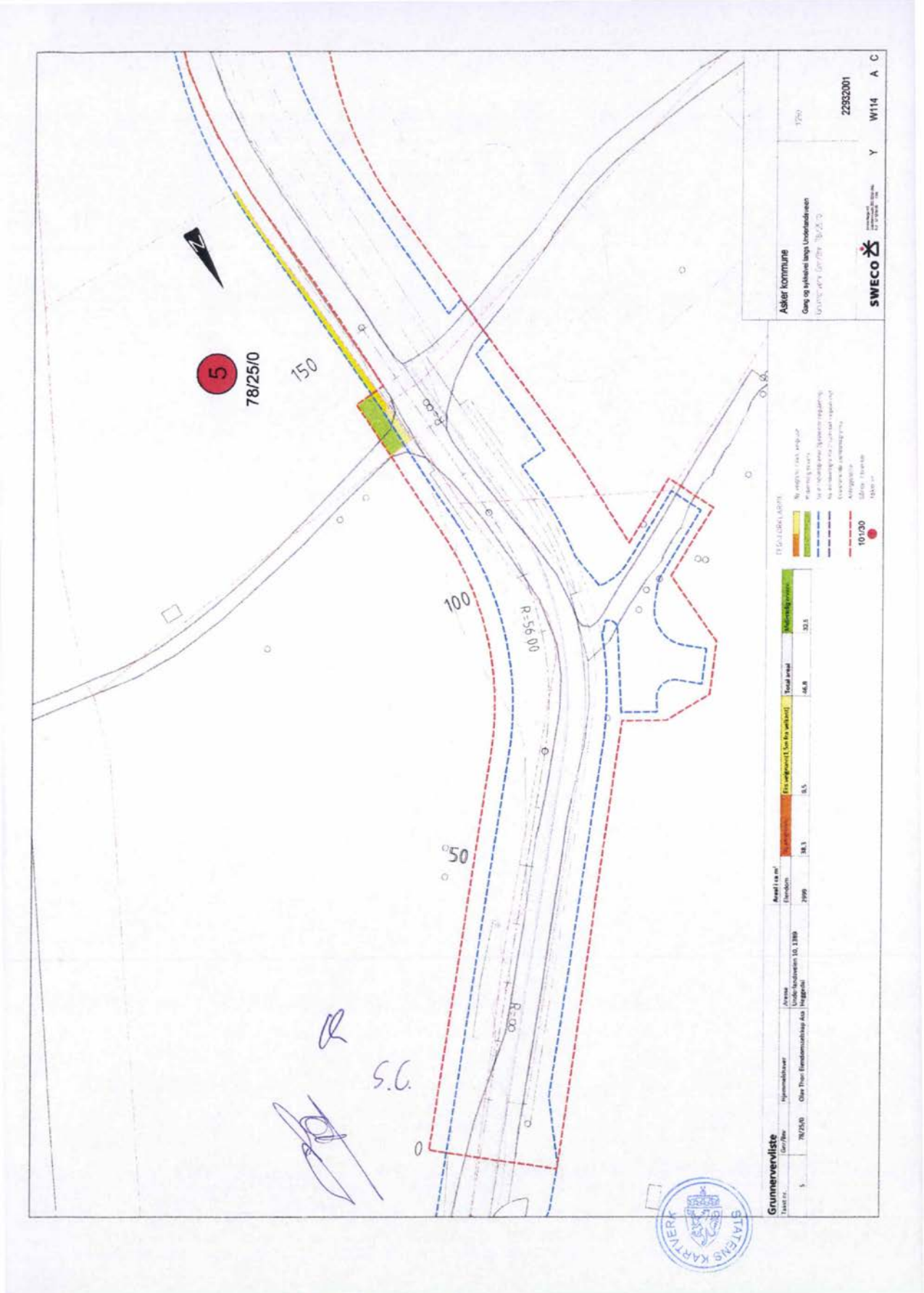
Styremedlem Ole-Christian Hallerud

**ASKER KOMMUNE**  
Prosjekt og utbygging

Vedlegg: kartskisser W113 og W114









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 friluftsmål (LNFR) .....	33
19. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone .....	36
BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER .....	37
20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø .....	37
21. Hensynssoner fare og sikring .....	38
22. Hensynsone infrastruktur .....	40
23. Båndleggingssoner .....	40
24. Bestemmelsesområder .....	41

### Tillegg til bestemmelsene:

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

## Innledning

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

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

Digital versjon av kommuneplanens arealplankart med kommunens DOK-data (Det offentlige kartgrunnlaget, fra GeoNorge, med aktsomhetskart) fremgår av kommunens kartløsning, som er tilgjengelig på kommunens nettside [www.asker.kommune.no](http://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.<sup>1,2</sup>

I uregulerte områder avsatt til boligbebyggelse utenfor 100-metersbeltet langs sjø<sup>3</sup>, 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<sup>3</sup>, skal tiltak unntatt krav om reguleringsplan være i tråd med bestemmelse 14.5 Generelle boligområder innenfor 100-metersbeltet lang sjø.

### **2.2.2 Områder avsatt til fritidsbebyggelse og kombinert bolig- og fritidsbebyggelse**

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

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

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

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

### **2.3.1 Utbygging i strid med gjeldende regulering**

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

### **2.3.2 Opprettelse av ny grunneiendom eller arealoverføring i regulert boligområde**

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

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

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

Såfremt forholdene nedenfor ikke er 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 teknisk infrastruktur/veianlegg.

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

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

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

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

### **2.6.1 Generelt**

Kommunen kan kreve en samlet plan for flere eiendommer.

### **2.6.2 Krav om samlet plan for Øvre Hallenskog**

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

### **2.6.3 Krav om samlet plan for Dikemarkområdet**

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

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

### **2.6.4 Krav om ny samlet plan for Brønnøya**

Innenfor kartlagte naturtyper 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<sup>1</sup> kan utbygging med ny næringsbebyggelse over 1000 m<sup>2</sup> 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/Bærum 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 Slepender – Drengsrud er ferdigstilt i henhold til kommunedelplan for E18 -korridor i Asker, Slepender – Drengsrud, vedtatt 08.11.2016
- c. Før det gis rammetillatelse for boliger i felt BL1/BL2 (Blakstad sykehus) eller felt VE2 (Vetrest 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-Slepender gjelder rekkefølgebestemmelser for transportkapasitet, slik de er gitt i planbestemmelsene for kommunedelplan Holmen Slepender § 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<sup>1</sup> 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 fordryningsareal skal avsettes i plankart<sup>1</sup>.

*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<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA
- b. Riving av eksisterende bygg større enn samlet 200m<sup>2</sup> BRA, eller 300m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>
- 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 byggt teknisk forskrift

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

#### **9.3.4.2 Eksisterende bebyggelse**

Eksisterende bygninger med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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 byggt teknisk forskrift.

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

### **9.3.5 Rød støysone – forbudssone**

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

#### **9.3.5.1 Ny bebyggelse**

Oppføring av nye bygninger til støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> 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<sup>1</sup> (med unntak av nye skoler og barnehager) oppføres og eksisterende bebyggelse med støyfølsomt bruksformål<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup>

- 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 byggt teknisk forskrift
- Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

### **9.3.6 Støyfaglig utredning**

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

### **9.3.7 Støy i bygge- og anleggsfasen**

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

*Opplysning:*

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:

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

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

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

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

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

### 10.6 Vassdrag<sup>1</sup> (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<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> 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 vassdraget<sup>1</sup>, herunder også vedlikehold av eksisterende dammer, broer, flom- og erosjonssikring.

#### **10.6.2 Vegetasjonsbelte:**

Innenfor hensynssone H560\_1 skal det langs vassdragene<sup>1</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> for sanitæranlegg når følgende vilkår er oppfylt:
- 1) Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg, og
  - 2) det kan dokumenteres at sanitæranlegg ikke kan integreres i eksisterende bebyggelse, og
  - 3) tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, i retning bort fra sjø, og
  - 4) tilbygget har materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.

Nærmere sjø enn angitt byggegrense er det ikke tillat å fjerne vegetasjon, utenom normal skjøtsel. Verdifulle trær<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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, steinfillinger 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<sup>1</sup>, 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 områdetets 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:

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

For bebyggelse med høy verneverdi gjelder følgende:

- Riving av bebyggelse, herunder konstruksjoner og anlegg, er ikke tillatt.
- Bygningene kan settes i stand under forutsetning av at takform, fasadeutforming, materialbruk og detaljering er lik eksisterende, eller tilbakeføres til tidligere utseende.
- 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:

- Tiltaket medfører ikke økt boligvolum. Hele bygningen kan tas i bruk som sekundær boenhet
- Bygningen beholder sin verneverdi
- Boligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg
- 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<sup>2</sup>

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 miljøet 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 terreng høyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for, tillates ikke utenfor bygverkets fotavtrykk, med mindre det følger av reguleringsplan. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med rene masser.

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

##### **12.2.2 Andel grøntareal**

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal områder avsatt til byggeformål, utenom sentrumsformål, ha en andel grøntareal<sup>1</sup> 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 tilfredsstillende 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 mobilitetspunkt 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<sup>1</sup>, 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<sup>1</sup>, 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<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA per tomt + bodareal på inntil 5 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>**

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<sup>1</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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*<sup>1</sup> (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 enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ikke overskride 1 meter. Minste avstand mellom støttemurer skal være 1,5 meter i terrengets fallretning.
- 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 trafiksikker 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<sup>2</sup> uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 4 meter.
- b. Tomannsboliger skal ha minimum 150 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per hovedbruksenhet hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal og med minste bredde på 3 meter.
- c. Sekundærboenhet skal ha minimum 12 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med to boenheter<sup>1</sup>. Det tillates enten én frittliggende enebolig med tilhørende integrert sekundær<sup>2</sup> 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 garasje plasser medtas med 18 m<sup>2</sup> 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 etasjebegrensning oppheves. Der gjeldende regulering ikke angir høyere høyde, gjelder følgende:

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

Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel.

### **14.3.4 Tak**

Alle takformer og møneretninger tillates, også der annet er bestemt i reguleringsplan.

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

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

Takterrasser<sup>4</sup> tillates med inntil 6,5 meters høyde på overkant gulv, og tillates ikke plassert nærmere nabogrense enn 4,0 meter. For takterrasser<sup>4</sup> 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<sup>4</sup>. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse i området i byggestil, utforming, materialbruk, farge, skala og form.

#### **14.4.2 Boenheter<sup>1</sup>**

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<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.<sup>3</sup> Innenfor planer som tillater garasje på 35 m<sup>2</sup> BYA tillates denne oppført på 36 m<sup>2</sup> 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<sup>4</sup>(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<sup>1</sup>**

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende antall boenheter<sup>1</sup>, tillates disse områdene bebygget med én frittliggende enebolig per fradelt tomt. Én integrert sekundær<sup>2</sup> boenhet tillates på tomter over 1200m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pr. plass, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm, uavhengig av om garasje bygges eller ikke.

Avfallshus for oppbevaring av avfallsbeholdere på inntil 3 m<sup>2</sup>-BYA per hovedbruksenhet tillates i tillegg til angitt %- BYA.

### **14.5.3 Høyde**

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

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

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

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

### **14.5.4 Tak**

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

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

Takterrasser<sup>3</sup> 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<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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.<sup>4</sup>

*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.<sup>1</sup>

##### **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.<sup>2</sup>

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<sup>1</sup>

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 m<sup>2</sup>.

Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup>

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan tillates kun tilbygg på inntil 15 m<sup>2</sup> på eksisterende fritidsbebyggelse i områder avsatt til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse felt KBF og fritidsbebyggelse beliggende i 100-metersbeltet, utenfor byggegrense mot sjø, dersom følgende er oppfylt:

- Tilbygget er nødvendig for å sikre avkloakking av eiendommen ved tilkobling til godkjent vann- og avløpsanlegg.
- Samlet BYA på tomten overskrider ikke 125 m<sup>2</sup> inkludert tilbygget.
- Tilbygget plasseres i tilknytning til hovedbruksenhet, og i retning bort fra sjø.
- Eksisterende bebyggelse og tilbygg skal ha materialbruk og fargevalg som ikke medfører økt fjernvirkning mot sjø.
- Det tillates kun utebelysning i form av funksjonell inngangsbelysning. Lyskilden skal avblendes slik at den kun lyser nedover.
- Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

*Opplysning: Se bestemmelse 2.2 Unntak fra plankrav, og bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø*

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<sup>3</sup> med maksimal gangavstand på 4 km til barneskole eller etablert skoleskysstilbud.
- d. Boligen har renovasjonsløsning i henhold til enhver tid gjeldene forskrift om renovasjon.<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> BRA og med et frittliggende uthus på inntil 15 m<sup>2</sup> 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<sup>1</sup> ha høyde minimum 4,5 meter, og arealbruken skal være utadvendt.

Gater (kommunal vei og fylkesvei) gjennom sentrumsformål (jf. temakart areal og transport) skal primært utformes med gatepreg og inkludere gode løsninger for busstransport, samt separate anlegg for syklist og fotgjengere. Det skal legges særskilt vekt på trafikksikre løsninger for fotgjengere.

Utbygging skal tilpasses de ulike tettstedenes særpreg og identitet. Type bebyggelse og tjenester som skal planlegges skal drøftes med aktører i lokalsamfunnene. Nye planer skal utformes i nært samarbeid med lokalmiljøene i tettstedet.

*Opplysning: Se bestemmelse 9.3 Støy og luftforurensning, punkt 9.3.5.3 Avviksområde for støy.*

1. *Se tillegg 4, definisjon av strøksgate.*

## **16.4 Næringsbebyggelse ( NA, NB, NC, ND, NE) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.4.1 Næringsformål NA1**

Innenfor næringsbebyggelse NA1 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet detaljhandel og større kontorvirksomheter.

### **16.4.2 Næringsformål NA2**

Innenfor næringsbebyggelse NA2 kan det etableres arbeidsintensive virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

#### **16.4.1.2 Helse-næring NA2.1**

Innenfor næringsbebyggelse NA2.1 kan det etableres arbeidsintensive helserelaterte virksomheter med mange ansatte og besøkende, blant annet større kontorvirksomheter. Her kan det også etableres bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates ikke detaljhandel.

### **16.4.3 Næringsformål NB1**

Innenfor næringsbebyggelse NB1 kan det kun etableres transportbedrifter, verksteder, lagerhaller, bygg- og anleggsvirksomheter, ikke-støyende industrivirksomheter samt plasskrevende varehandel.<sup>1</sup>

### **16.4.4 Næringsformål NB2**

Innenfor næringsbebyggelse NB2 kan det kun etableres verksteder, transportbedrifter, lagerhaller og Samleterminal, bygg- og anleggsvirksomheter, samt ikke-støyende industrivirksomheter.

#### **16.4.4.1 Kystkultursenter NB2.1**

Innenfor område avsatt som NB2.1 på Nærsnes kan det i tillegg til virksomhet nevnt i NB2 også etableres kystkultursenter.

### **16.4.5 Næringsformål NC**

Innenfor næringsbebyggelse NC kan det kun etableres industrivirksomheter.

### **16.4.6 Næringsformål ND**

Innenfor næringsbebyggelse ND kan det etableres virksomheter som legger til rette for reiseliv, som hotell og servering og annen næringsvirksomhet.

### **16.4.7 Næringsformål NE**

Innenfor næringsbebyggelse NE kan det etableres industrielle aktiviteter, aktiviteter for bevaring og formidling av områdets kulturelle og industrielle historie, kontorer og andre egnede næringsaktiviteter i sammenheng med dette.

*Opplysning: Se også bestemmelse 10.1 og 2.4, og R 10.1.*

*1. Se tillegg 4, definisjon av plasskrevende varehandel*

## **16.5 Andre typer anlegg (ATA) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 5)**

### **16.5.1 Byggeformål ATA1**

Innenfor ATA1 tillates uttak og mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser. Mottak og deponi av masser, og eventuelle bygningsmessige tiltak, skal ikke vanskeliggjøre framtidig utvinning av mineralske ressurser innenfor området.

#### **16.5.1.1 Byggeformål ATA1.2 Follestad**

Området kan brukes i tråd med 16.5.1. I tillegg kan området benyttes til idrettsformål.

#### **16.5.1.2 Byggeformål ATA1.3 Stokkeråsen**

Innenfor ATA1.3 kan det deponeres snø, under forutsetning av at området reguleres. Snødeponi må omsøkes og være i tråd med forurensingsloven.

#### **16.5.2 Byggeformål ATA2**

Innenfor ATA2 kan det tillates mottak av masser, deponi, samt arealer for mellomlagring og gjenbruk av masser.

#### **16.5.3 Byggeformål ATA3**

ATA3 er avsatt til areal for transformatorstasjoner.

#### **16.5.4 Byggeformål ATA4**

ATA4 er avsatt til areal for infrastrukturanlegg.

*Opplysning: se også bestemmelse 10.1*

### **16.6 Fritids og turistformål (FC og FT) (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3 og 5)**

#### **16.6.1 Fritidsbebyggelse FC (Ramton, Solbergstøa, Knattvoldstranda og Rødtangen)**

Innenfor FC tillates campingplass med tilhørende service.

#### **16.6.2 Fritidsbebyggelse FT (Verpen)**

Innenfor FT tillates utleiehytter og annen turistnæring.

### **16.7 Idrettsformål (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

#### **16.7.1 Avgrunnsdalen**

Området kan tillates benyttet til skyteanlegg med tilknyttede aktiviteter. Området skal være åpent for allmenheten når anlegget ikke er i aktiv bruk.

#### **16.7.2 Vardåsen**

Innenfor området kan det etableres idrettsanlegg under forutsetning av at:

- Området reguleres
- Eksisterende stier ivaretas i reguleringsplan.
- Det ikke foretas inngrep i Barlindbekken
- Kartlagte naturtyper i området sikres mot inngrep gjennom reguleringsplan.

### **16.8 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-7, nr. 1 og 11-9. nr. 3, 5 og 6)**

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

## **17. Grønnstruktur**

### **17.1 Grønnstruktur (pbl. §§ 11-7, nr. 3, 11-9 nr. 5 og 6 og 11-10)**

Innenfor område for grønnstruktur (også vist med Sosi-kode 3002 Blå/grønnstruktur i arealplankartet) skal vegetasjon bevares på en måte som sikrer sammenhengende grønnstruktur og grønne lunger. Det tillates skånsom tilrettelegging for turstier (traseer for ferdsel til fots med bruksbredde på inntil 1,5 meter), naturlekeplasser og friluftsliv, samt lettere, nødvendig skjøtsel av vegetasjon. Terrengendringer er ikke tillatt.

### **17.2 Friområder (pbl. §§ 11-7, nr. 3 og 11-9, nr. 6)**

Innenfor friområder tillates tiltak som styrker allmenhetens bruk av området for natur- og friluftssopplevelser.

## 18. Landbruks-, natur og friluftsmål (LNFR)

### 18.1 Fellesbestemmelser LNFR- områder (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)

I områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk<sup>1</sup> (areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag) og LNFR-spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse<sup>2</sup>, 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<sup>3</sup>

Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse til tiltak innenfor nedslagsfeltet. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssone H110, skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Det skal sendes inn hogstmelding ved hogst innenfor nedslagsfeltet/sikringssonen. Ved landbrukstiltak som berører sikringssone H110, herunder maskinell hogst/planting skal det innhentes uttalelse fra vannverkseier.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, i tråd med klausuleringsbestemmelser eller etter annet lovverk. Bestemmelsen gjelder ikke for Brjør vann med tilhørende nedslagsfelt.

#### 18.1.4 Landskapstilpasning i LNF områder (Røyken næringspark felt D)

Områdene er avsatt som LNF og landskapet skal reetableres/tilbakeføres. Områdene kan gjenfylles for å tilpasse tilstøtende områder, beplantes med stedegen vegetasjon, og tilrettelegges for friluftsliv. Tiltak for slik reetablering er unntatt fra det generelle byggeforbudet i 18.1.1

#### Opplysning:

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. LNFR areal for 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<sup>1</sup> (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 6, og 11-11, nr. 1 og 2)**

### **18.2.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, under følgende forutsetninger:

Det tillates ikke nye boliger. Eksisterende boligbebyggelse kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4(a,b,c og e) og 20-5 under følgende forutsetninger:

- a. Eiendommen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.
- b. Grad av utnyttning for boligbebyggelsen skal ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 300m<sup>2</sup> BYA.
- c. eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>.
- g. Nye tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

Bestemmelsen gjelder ikke for tomter med areal på inntil 2000m<sup>2</sup> 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 300m<sup>3</sup> 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 10000m<sup>3</sup>) for å forbedre dyrkingsforhold og øke dyrket areal på dårlig arrondert jord tillates også uten reguleringsplan. Søknad sendes til landbrukskontoret.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6; 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

1. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.
2. Vei- og gatenorm for tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner gjelder for sine respektive arealområder inntil ny vei- og gatenorm for Asker kommune er vedtatt.

## **18.3 LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse(pbl. §§ 11-7,nr. 5, 11-9 nr. 3, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)**

### **18.3.1 Eksisterende boligbebyggelse**

Følgende gjelder i områder avsatt til LNFR-spredd bolig- og fritidsbebyggelse, og for tomter på under 2000m<sup>2</sup> 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 utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 25 % av tomtens nettoareal, og ikke mer enn 200m<sup>2</sup> BYA.
2. Eksisterende uthus på under 50 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BRA + bodareal på inntil 5m<sup>2</sup> BRA, og garasje. Areal til overbygget parkering medregnes i maksimal størrelse av sekundær boenhet.

#### **d. Uteoppholdsareal**

1. Uteoppholdsareal for hovedbruksenhet skal være minimum 200 m<sup>2</sup>, hvorav minimum 75 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende areal.
2. Uteoppholdsareal for sekundær boenhet skal være minimum 30 m<sup>2</sup>
3. Uteoppholdsareal skal ha støynivå under Lden 55dB, og tilfredsstillende nasjonale normer og anbefalinger knyttet annen forurensning, herunder også aktsomhet for magnetfelt og strålefare.
4. Uteoppholdsarealet skal ligge på terreng og skal ikke være brattere enn 1:3.
5. Areal avsatt til kjøring, parkering, renovasjon og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

#### **e. Parkering**

Antall parkeringsplasser og biloppstillingsplasser skal være i henhold til parkeringsnormen, jf. bestemmelse 8.2 Parkeringsnorm. Dimensjonering/utforming av parkeringsarealene skal være i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

#### **f. Høyder**

1. Gesimshøyde tillates inntil 6,0 meter, og mønehøyde tillates inntil 8,0 meter. Gesimshøyden skal likevel ikke på noe punkt overstige 7 m fra laveste punkt på ferdig planert terreng.
2. Garasjer tillates med gesimshøyde inntil 3,0 meter, og mønehøyde inntil 4,5 meter.
3. Garasje/uthus skal være tilpasset hovedhuset.
4. Høyder måles fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.
5. Bebyggelse på gårdstun skal tilpasses tunstruktur og øvrig bebyggelse.

#### **g. Terrenginngrep**

Terrenginngrep må være innenfor rammene satt i bestemmelse 14.1.2.

#### **h. Plassering av tiltak**

Tiltak må ikke plasseres slik at det kommer i strid med friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.2 Eksisterende fritidsbebyggelse

Det tillates ikke nye fritidsboliger i LNF områder med spredt bebyggelse. Eksisterende fritidsboliger kan utvides, og det tillates andre tiltak etter pbl. §§ 20-4- og 20-5 under følgende forutsetninger:

#### a. Tilknytning til vann og avløp

Fritidsboligen er tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

#### b. Utnyttelse og parkering

1. Utvidelse av eksisterende fritidsbolig ikke medfører opprettelse av ny boenhet på tomten.
2. Grad av utnyttning ikke overstige %-BYA = 15 % av tomtens nettoareal, og samlet BYA skal ikke overstige 125 m<sup>2</sup>.
3. Det avsettes areal til minimum 1 biloppstillingsplass med 18 m<sup>2</sup> 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 friluft- og landbruksinteresser. Nye tiltak og bebyggelse skal plasseres i sammenheng med eksisterende bebyggelse eller vei.

### 18.3.3 Bruksendring

Eksisterende fritidsbolig kan bruksendres til helårsbolig under de forutsetninger som følger av bestemmelse 16.2.1 Felt KBF.

*Opplysning: I LNF-områder er byggegrensen mot sjø og bestemmelsesområdet #6 100-metersbeltet langs sjø sammenfallende på kommuneplanens arealplankart. Se bestemmelse 10.7 byggegrense mot sjø.*

*1. LNFR areal for spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse, er vist med SOSI-kode 5200 på arealplankartet.*

*2. LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er vist med SOSI-kode 5100 på arealplankartet.*

### 18.4 LNFR- areal for spredt næringsbebyggelse – LNFN Rødbysætra (pbl. §§ 11-7, nr. 5, 11-9 nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Innenfor området avsatt til LNF spredt næringsbebyggelse felt LNFN Rødbysætra tillates næringstiltak knyttet til naturopplevelser, undervisning og overnatting. Slike tiltak omfattes ikke av det generelle byggeforbudet i 18.1. Før området inngår i reguleringsplan kan samlet BYA på eiendommen ikke overstige 700 m<sup>2</sup>, hvor av 200 m<sup>2</sup> 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 sikringszone H110 nedslagsfelt drikkevann, med tilhørende bestemmelser i 21.1 og 18.1.3.

## **BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER**

### **20. Hensynssoner landskap, naturmiljø og kulturmiljø**

#### **20.1 Hensynssone landskap (villalandskap), H550 (pbl. §§ 11-8, c og 11-9, nr. 5 og 6)**

For områder med hensynssone villalandskap (H550\_2) fremgår utnyttelsesgrad av bestemmelse 14.3.2 og 14.4.3.

#### **20.2 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl. §§ 11-8, bokstav c og 11-9, nr. 5 og 6)**

##### **20.2.1 Bevaring naturmiljø - Vassdrag H560\_1**

Innenfor hensynssone H560\_1 tillates ikke tiltak som forringer miljøkvaliteten i sjø og vassdrag, jf. bestemmelse 10.6. Til byggesøknad skal det dokumenteres at tiltaket ikke reduserer miljøtilstanden i sjø og vassdrag, og eventuelt redegjøres for hvilke avbøtende tiltak som må gjennomføres.

##### **20.2.2 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_2**

Innenfor hensynssonen H560\_2 skal naturområder og naturtyper av høy verdi ivaretas og sikres mot inngrep. Vegetasjon skal bevares.

Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonen H560\_2, skal en fagkyndig biolog kartlegge naturverdier og vurdere eventuelle avbøtende tiltak og eventuelle avbøtende tiltak skal sikres gjennomført. Dette gjelder ikke for reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.2010.

##### **20.2.3 Bevaring naturmiljø - Naturverdier H560\_3**

Utvalgte naturtyper, slik de er definert i Forskrift om utvalgte naturtyper etter Naturmangfoldloven og kartlagte naturtyper etter NiN- registreringer skal bevares og sikres

gjennom fremtidig planlegging/regulering. I ny reguleringsplan for Brønnøya skal naturverdier og grøntområder på land og i vann sikres. Områder med naturtyper skal sikres i videre utforming av reguleringsplan og bygge- og anleggstiltak. Skjøtsel på og bekjempelse av fremmede arter må sikres gjennom bestemmelser ved regulering. Det skal også innarbeides i reguleringsbestemmelser at rigg- og anleggsområder ikke tillates i områder hvor utvalgte og viktige naturtyper berøres, jf. oppdatert temakart - natur i Asker kommunes kartbase (Asker-kart) og Miljødirektoratets kartdatabase;

<https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>

*Opplysning: Se bestemmelse 10.5 Naturmangfold om krav til naturtypekartlegging og R 20.2 om kartgrunnlag.*

1. *Se tillegg 4, definisjon av vassdrag.*

### **20.3 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570 (§ 11-8, bokstav c)**

#### **20.3.1 Bevaring kulturmiljø H570\_1**

I bevaring kulturmiljø H570\_1 skal nye tiltak tilpasses eksisterende kulturmiljø og landskap. Verneverdig bebyggelse, spor etter tradisjonell landbruksdrift, og andre kulturminner skal søkes bevart. Trerekker og verdifulle trær<sup>1</sup> 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.

Ferdsløse som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet er ikke tillatt.

Første ledd, første setning gjelder ikke for tiltak som omfatter jernbaneteknisk infrastruktur.

#### **20.3.2 Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3**

Innenfor området Bevaring kulturmiljø - Engene og Kongsdelene H570\_3 gjelder følgende:

- Stedets egenart og særpregede kulturmiljø skal opprettholdes.
- Alle tiltak innenfor hensynssonen skal ta hensyn til kulturmiljøet, herunder dynamittfabrikken, de verneverdige bolighusene og Kongsdelene kirke.
- Alle bolighus med tilhørende uthus bør bevares.
- Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at det er tatt et helhetlig hensyn til kulturmiljøet. Kommunen skal innhente uttalelse fra Viken fylkeskommune.

#### **20.3.4 Hensynssone historisk veifar H570\_4**

Veifarene skal bevares. Ved skogsdrift og andre tiltak skal veifarene sikres mot skade innenfor hensynssonen. Veifarene skal ryddes, holdes åpne, og være tilgjengelig for ferdsel.

*Opplysning: 1. Se tillegg 4, definisjon av verdifulle trær.*

## **21. Hensynssoner fare og sikring**

### **21.1 Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann, H110 (pbl. § 11-8, bokstav a, § 11-11 nr. 6)**

#### **21.1.1. Forbud mot tiltak**

Innenfor sikringssonen tillates ikke tiltak etter pbl. § 1-6 første ledd, unntatt tiltak på eksisterende bygninger. Tiltak som kan redusere kvaliteten på drikkevannskilden tillates ikke. Mattilsynet skal orienteres om søknad og tillatelse innenfor nedslagsfeltet. Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven innenfor sikringssonen skal vannverkseier gi positiv uttalelse til tiltaket.

Enkelte unntak kan gjelde der det er gitt særskilt tillatelse, herunder klausuleringsavtaler. Forbudet i første ledd, første setning, gjelder ikke landbrukstiltak, slike tiltak innenfor nedslagsfeltet reguleres av bestemmelse 18.1.3.

#### **21.1.2 Forbud mot ferdsel og aktiviteter ved drikkevannkildene<sup>1</sup>:**

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-spredd bebyggelse og vern av sjø og vassdrag(drikkevann).

Første ledd, punkt a-d og f, gjelder ikke for Brjørsvann med tilhørende nedslagsfelt.

*Opplysning:*

*1. Drikkevannskildene er gitt arealformålet Vern av sjø og vassdrag, hvilke av vannene innenfor hensynssonen som er drikkevannskilder fremgår av bestemmelse 19.4.*

## **21.2 Sikringssone tiltak under terrengnivå, H190\_1 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

### **21.2.1 Veitunell**

Innenfor sikringssone for tiltak under terrengnivå, H190, gjelder bestemmelser i gjeldende kommunedelplan sin helhet (E18 og E134).

### **21.2.2 Jernbanetunnel**

Innenfor sikringssone Jernbanetunnel, H190, kan det ikke foretas boring uten positiv uttalelse fra Bane Nor.

## **21.3 Faresone flom, H320 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor området angitt som faresone flom (H320) skal det foretas redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

## **21.4 Faresone ras og skred (kvikkleire), H310 (pbl. § 11-8, bokstav a)**

Ved arealplanlegging og søknad om tiltak innenfor område angitt som faresone ras og skred (kvikkleire) (H310) skal det foretas og redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

*Opplysning: Se byggeteknisk 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 Bjonndalen, 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 hensynsone 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 hensynsone H720 skal det foreligge positiv uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

### **23.2 Båndlagt areal etter lov om kulturminner, H730 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

#### **23.2.1 Generelt**

Området er båndlagt i påvente av en avklaring om fredning etter Lov om kulturminner. Området skal behandles som fredet inntil det foreligger endelig fredningsvedtak. Alle tiltak innenfor området skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### **23.2.2 Automatisk fredet kirke og -gravplass**

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på den automatisk fredet kirke og gravplass med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Innenfor middelaldergravplass er gravlegging kun tillatt i graver som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945. Graver som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. Alle tiltak

innenfor kirkestedet skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

### **23.3 Båndlagt areal etter markaloven, H735 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Innenfor markagrensen vist på kommuneplanens arealplankart gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» som ble vedtatt av kongen i statsråd og trådte i kraft 1.9.2009.

### **23.4 Båndlagt areal etter Energiloven H740 (pbl. § 11-8, bokstav d)**

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

## **24. Bestemmelsesområder**

### **24.1 Bestemmelsesområder (pbl. § 11-9)**

Det er avsatt følgende bestemmelsesområder på kommuneplanens arealplankart med tilhørende bestemmelser:

1. **Avvikssone støy - 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.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Underlandsveien 6 B302  
1389 HEGGEDAL

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christian Thordén Salvesen

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 970 53 838  
**E-post:** christian.thorden.salvesen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre