

Æ

Meierigangen 3

1389 Heggedal · Asker kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	150
Kort om oss	265

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Meierigangen 3, 1389 HEGGEDAL, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 79 Bnr. 43 Snr. 19 i Asker kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 132 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 127 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 32 kvm

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2021

TOMT

Fellestomt 4855 kvm

PRISANTYDNING

8 200 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Mikkel Degland Takstdato: 06.06.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 0,- pr. 30.05.24

Andel fellesformue: kr. 21 958,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 205 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 200 000,-
))

kr 206 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 406 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 415 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 4 726,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felles bygningsforsikring, tv/bredbånd, kommunale avgifter, fjernvarme, renhold, vaktmester og div drift/vedlikehold.

EIER

Kjetil Myhre og Marianne Granlund Myhre

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Meierigangen 3, presentert av eiendomsmeidler Lasse Bastrup ved EIE eiendomsmeidler.

Høydepunkter om boligen:

- Varmtvann og fyring/gulvvarme inkl i felleskostnadene
- Rett til å leie garasje plass med lader for elbil
- Gjennomgående hjørneleilighet med store vindusflater
- Overbygget balkong på 7 kvm
- Terrasse på 25 kvm
- 2 bad pluss gjestettoalett
- 3 soverom
- Hotellsuitefølelse med hovedsoverom med walk-in og eget bad
- Lys, luftig og sosial stue/spisestue med åpen løsning til kjøkkenet
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Gjennomgående god standard
- Innvendig bod i leiligheten
- Kjellerbod på 5 kvm
- Her kan du flytte rett inn!

Høydepunkter om sameiet:

- Heis
- Felles sykkelbod med adkomst via kodebrikke
- Lekeplass
- Gangstier med varmekabler
- Pent opparbeidet tomt

Høydepunkter om nærområdet:

- Noen minutters gang til togstasjon
- Heggedal sentrum med "alt" av butikker og servicetilbud rett utenfor døren
- Flere barnehager i nærområdet
- Kort vei til barneskole og ungdomsskole
- Kort vei til marka med flotte turmuligheter sommer som vinter

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Lasse Bastrup på lab@eie.no. Vi er også behjelpelige med verddivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller

behov før visning.

PARKERING

Det er rett til å leie parkeringsplass i felles garasjekjeller (Selger leier plass nr 36 med elbillader montert på vegg for 900,- pr mnd. For ny eier blir leien ca. 1.900,- pr mnd.)

Beliggenhet

BELIGGENHET

I følge eier følger det en p-plass i felles garasjekjeller (plass nr 36) med elbillader montert på vegg. P-plassen er tildelt enheten, men

leies ut av utbygger, Velkommen til Heggedal torg - midt i Heggedal sentrum rett ved vannkanten. Her finnes brygge og bademuligheter. Fra eiendommen er det kort gange til alle fasiliteter og kort vei å kjøre eller ta toget til Asker og Oslo. Beliggenheten er praktisk med nærbutikk like i nærheten og Heggedal skole kun 500 meter unna. Det er opparbeidet flere fritidsmuligheter i området. Rett borte i veien er det en tufteparken for god utendørstrening. Her er det også sandvolleyballbane og bademuligheter. Fem minutters gange fra boligen finner du Heggedal stadion, en fotballbane med kunstgress som er i bruk hele året. Her er det godt idrettsmiljø for voksne og barn i alle aldre. Om vinteren lages det kunstsneløype for langrenn på Eidsletta med skiskole for barna, dette forlenger skisesongen betraktelig. Ellers er det milevis med skiløyper innover i marka. Sykkelparken i Heggedal er en av favorittene til ungdommen og barna. Her er det blant annet sykkelopplæring, bmx park og løype for terrengsykler. Om du vil bosette deg i et område som er i vekst og har fremtiden foran seg, er Heggedal stedet for deg. Heggedal er et av Asker kommunes satsningsområder og står i fokus.

En fottur opp til toppen av Vardåsen kan anbefales for de turglade, her ser du utover Oslofjorden, et flott utsiktspunkt i Asker. Vardåsen skisenter er et foretrukket alpinanlegg i området, her også med skiskole for de yngre.

Heggedal har en spennende tid i møte!

Heggedal er Askers satsningsområde med store planer for fremtiden. Nye Heggedal sentrum er i ferd med å reises, og vil blant annet bestå av 42.000 m2 med butikker, kafeer, kontorer, boliger, treningssenter, teaterscene og en lang rekke andre servicetilbud. Totalrenovert stasjon og nye boligblokker på vei opp. Det er nærhet til marka med gode tur- og skimuligheter. Her er det en rekke flotte turstier og oppkjørte skispor til glede for både store og små. Ellers er det kort kjøretur til Asker sentrum med alle forretningstilbud, samt flere kafeer, spisesteder, kino, kulturhus. I sommer åpnet et nytt, opparbeidet utendørsområde med lekeapparater og utendørs scene ved bredden av Kistefosdammen - et trivelig samlingspunkt. Om man heller ønsker å dra den andre veien, er nye Rortunet senter i Slemmestad et godt shoppingalternativ, heller ikke mer enn ca. 10 minutters kjøring fra Heggedal.

Heggedal sentrum tilbyr servicetilbud som lege, tannlege, bibliotek, frisør og helsestasjon. Fasiliteter som café, restaurant

og dagligvarebutikker går du til på et par minutter. Heggedal fabrikk holder åpent galleri i regi av kunstnere og Asker kunstfagskoles studenter. Heggedal hovedgård er en idyllisk og fredet gård som ligger like ovenfor sentrum, denne kan leies ved ulike arrangementer. Fritidsanlegg finner du både ved Heggedal ungdomsskole og på Gjellum. Her er det et variert tilbud for hele familien.

Asker sentrum er ca. 10 minutter unna med bil og kan også tilby rike shoppingmuligheter både inne på Trekanten senter og ute i gågatene. Trekanten senter har mange varierte butikker å velge mellom, mens ute i gågatene finner man nisjebutikkene, hvor det er mulighet for å komme over de litt mer unike gjenstandene. Asker har et bredt utvalg av restauranter og kafeer. Her er mulighetene mange for å smake på matopplevelser fra flere verdensdeler. Asker kulturhus har bibliotek, kino, teatersal og galleriutstilling. Radar kafé og -scene er ungdommens arena i kulturhuset. Dette er et trygt aktivitets- og kulturtilbud til ungdom i hele Asker. Galleri Trafo er også et godt alternativ for deg som setter pris på samtidskunst.

Skole og barnehage

Det er flere barnehager i området. Heggedalsskogen barnehage, Vikingjordet barnehage og Kistefosdammen barnehage. Kistefosdammen er en FutureBuilt-barnehage hvor det legges vekt på miljøvennlige løsninger og lavt energibehov. Boligen sogner til nye Heggedal barneskole og Hovedgården ungdomsskole sin krets, begge ligger i gangavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Det er ca. 2 minutters gange til Heggedal stasjon med både buss og tog. Toget tar deg til Asker på 10 minutter og Oslo på ca. 35 minutter. Herfra kan du også ta bussen til Vollen, hvor hurtigbåten går direkte til Aker brygge (Oslo).

BEBYGGELSE

Området består for det meste av leilighetsbebyggelse med en god miks av folk i alle aldre.

TOMT

Fellestomt, 4855 kvm

Sameiets tomt er pent opparbeidet med beplantning. I torget er det gangstier med varmekabler om vinteren. Det er derfor enkel adkomst til leilighetene sommer som vinter. Sameiet har felles sykkelbod via kodebrikke.

ADKOMST

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Innhold

INNEHOLDER

2. etasje: entré, gjestetoalett, soveromsgang, to soverom, bad,

hovedsoverom med walk-in closet og bad samt utgang til terrasse og kjøkken/stue/spisestue med utgang til balkong.

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA 132 m²

- BRA-i 127 m²: (entré, gjestetoalett, tre soverom, to bad, soveromsgang og stue/spisestue/kjøkken)
- TBA 32 m²: (Balkong med utgang fra stuen og terrasse med utgang fra soverom og hovedsoverom)
- BRA-e 5 m²: (Kjellerbod i felles rom)

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Grunnmur: Grunnmuren er i betong.

Etasjeskiller: Etasjeskiller er i betong.

Yttervegger: Ytterveggene er i stål, betongkonstruksjon, trekonstruksjon som er forblendet med stående kledning.

Vindu og dører: Vinduene har 3-lags glass fra byggeår.

Heve/skyvedører har 3-lags isolerglass. Entrédøren er fra 2021 og har brannklasse EI30 og lydreduksjon Rw 38 dB.

Tak: Yttertaket er flatt med oppforet betongdekke som er tekket med takpapp/folie.

TG2 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

WC og innvendige vann- og avløpsrør

Vurderes da det ikke er sluk i separat toalettrom og eventuelt lekkasjevann fra sistene ikke vil lede til sluk iht. beskrivelser fra dokumentasjon for TECE. Eventuell lekkasjeføler/aquastop for sistene i separat toalettrom er ikke lokalisert på befaringdagen.

TG3 med sidehenvisning til tilstandsrapporten:

Ingen

BODER

Det følger med en bod i kjeller på 5 kvm.

Standard

STANDARD

Entré

Vel inne i boligen møter vi en romslig entré. Store garderobeskap sørger for oppbevaringsplass for ytterklær og sko. Det er parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Gjestetoalett

I tillegg til de to badene i leiligheten er det et toalett med

adkomst fra entreen. Perfekt når det kommer gjester på besøk. Rommet er innredet med vegghengt toalett og servant med skap under. Det er malte fliser på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Stue/spisestue/kjøkken

For den som er glad i sosiale sammenkomster har leiligheten gode sosiale soner med god plass til gjester.

Stue/spisestue/kjøkken er samlet i et åpent og luftig rom. Store vindusflater er gjennomgående i både stuen og spisestuen. Den åpne planløsningen gjør at de ulike sonene glir naturlig over i hverandre og skaper et åpent og sosialt hjem. Stuedelen lar seg enkelt møblere med romslig sofagruppe med tilhørende TV-møbel samt godstoler. Herfra er det også utgang til balkongen. Spisestuen er naturlig plassert ved kjøkkenet. I dag er spisestuen innredet med et rundt spisebord som innbyr til hyggelige og sosiale middager. Kommer det mange gjester er det god plass til langbord her også. Spisestuen har plassbygget innredning. Kjøkkenet har moderne innredning med slette hvite fronter og benkeplate i høytrykkslaminat. Dette er et drømmekjøkken for den matglade hobbykokken. Kjøkkenet har en romslig kjøkkenøy hvor platetoppen er plassert. Kjøkkenøya innbyr til sosial matlaging med plass til hele familien. Kjøkkenet har integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Stue/spisestue/kjøkken har parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Balkong utenfor stuen

Balkongen utenfor stuen er overbygget og er på 7 kvm. Her er det utsikt mot Gjellumvannet og god plass til utemøbler.

Soveromsgang

Soveromsgangen har plass til oppbevaringsmøbler. Herfra er det adkomst til alle soverommene samt det ene badet. Det er parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Hovedsoverom med walk-in closet og bad

Hovedsoverommet har lys og luftig atmosfære samt god plass til dobbeltseng. Det er godt med garderobeskap her og plass til TV. Fra hovedsoverommet er det heve/skyvedør ut på terrassen. Hovedsoverommet har eget walk-in closet og bad. Her får man følelse av hotellsuite hjemme! Walk-in closet har innredning i samme farge som veggene. Hovedsoverommet og walk-in closet har parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Det lekke badet tilknyttet hovedsoverommet har mikrosement på veggene og gulv. Rommet er innredet med vegghengt toalett, innredning med frittstående servant og godt med oppbevaringsplass samt dusj med moderne sluk og regnfallsdusj. Det er mikrosement på gulvet med vannbåren varme, mikrosement på veggene og malte flater i taket.

Terrasse

Terrassen er ca. 25 kvm og blir en herlig oase sommerstid. Terrassen blir fort en forlengelse av leiligheten på varme sommerdager. Det er god plass til flere soner med utemøbler. Terrassen vender mot et rolig gårdsrom.

Soverom

Det er ytterligere to soverom i leiligheten. Begge soverommene har garderobeskap samt plass til seng og skrivebord. Rommene passer godt som både barnerom, gjesterom eller kontor. Det ene soverommet har adkomst til terrassen. Soverommene har parkett på gulvet med vannbåren varme, malte flater på veggene og malte flater i taket.

Bad

Fra soveromsgangen er det adkomst til et romslig bad/vaskerom. Dette badet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og innredning med servant og godt med oppbevaringsplass. Det er fliser på gulvet med vannbåren varme, fliser på veggene og malte flater i taket.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 20.03.2023 vedrørende Nybygg forretning, kontor, bolig og parkering.

Følgende er anmerket: Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 9.9.2023.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten har elektrisk oppvarming. Det er varmekabler på badene og vannbåren gulvvarme i resten av leiligheten.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Lys grønn - Energikarakter A

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Asker kommune p.t.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 4 726,- pr.mnd.
felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, fjernvarme, renhold, vaktmester og div drift/vedlikehold.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Felleskostnader: 4.726,- pr mnd.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Det er ingen fellesgjeld i sameiet.

ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet for 2023 viser et underskudd på 35.721,- som ble dekket av opptjent egenkapital.

Driftsinntekter 2023: 4.167.177,-

Driftskostnader 2023: -4.205.503,-

Resultat finansinntekt/finanskostnad: 2.605,-

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisennummer: 90815049

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 950 317,- Som sekundærbolig Kr. 7 411 206,-

SAMEIE

Sameie: SAMEIET HEGGEDAL TORG 2, Orgnr: 928079244

Sameiet 2 Heggedal Torg består av både næring og bolig. Næring har en eier som er Tandberg Eiendom. Boliger eies av den enkelte seksjonseier totalt 59. Vedtektene i sameiet 2 Heggedal Torg er utformet slik at det gir utbygger Tandberg eiendom as flertall både i årsmøte og i styre. Dette mener beboerne er urettferdig og ønsker å endre dette slik at beboere som for øvrig er den største gruppen minimum skal ha like rettigheter som eier av næring. Beboere har engasjert advokat som bistår i pågående sak.

Asker Kommune har 2 egne saker overfor utbygger og arkitekt. Disse berører rasfare fra tak og vannbrett samt parkeringsforhold i P-kjeller.

Vedr. rasfare: Det er tatt ut tilsynssak i fbm. rasfaren. Saken er under behandling.

Vedr. Parkering. Kommunen har sendt brev til utbygger om at løsning for beboerparkering ikke er i hht. vilkår satt i reguleringsplan. Saken er under behandling.

FORRETNINGSFØRER

OBOS

STYREGODKJENNING

Det er ikke styregodkjenning. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til

sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

DIVERSE

Lampe over spisebord følger ikke med.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttet gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd
Følgende servitutter er registrert på eiendommen:

1925/990271-1/100 Rettigheter iflg. skjøte

03.08.1925

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om generende virksomhet

Med flere bestemmelser

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

1950/7876-1/100 Bestemmelse om vannledn.

30.10.1950

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

1992/18647-1/100 Skjønn

24.07.1992

OMLEGGING OG UTVIDELSE AV VOLLENVEIEN/HEGGEDALSVEIEN

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2019/372718-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

28.03.2019 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/2002098-1/200 Bestemmelse om nettstasjon

20.01.2020 21:00

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Stedsvarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Bestemmelse om transport og ferdsel

Bestemmelse om byggeforbud og beplantning

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3415470-1/200 Erklæring/avtale

01.12.2020 21:00

Kan ikke slettes uten samtykke fra: ASKER KOMMUNE

Org.nr: 920125298

Bruksrett til allmenheten

Gjelder ikke motorisert ferdsel

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-1/200 Bestemmelse om vann/kloakk

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde vann- og avløpsledninger

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-2/200 Bestemmelse om elektriske

ledninger/kabler

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til å ha liggende, bruke og vedlikeholde tekniske og elektriske kabelanlegg

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-3/200 Bestemmelse om bebyggelse

16.12.2020 21:00

Rett til å ha bygninger liggende i eiendomsgrenser

Bestemmelse om vedlikehold av bygninger

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-5/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til adkomst og bruk av felles grøntareal

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-6/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

Gjensidig rett til adkomst

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-7/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:79 Bnr:732

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3494867-10/200 Bestemmelse om adkomstrett

16.12.2020 21:00

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:79 Bnr:46

rettighetshaver:Knr:3203 Gnr:79 Bnr:729

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

2020/3505907-1/200 Erklæring/avtale

17.12.2020 21:00

Rettighetshaver: TEAS ENERGI AS

Org.nr: 914253853

Enerett til å levere fjernvarme fra energibrønner

Rett til å installere og vedlikeholde egen nødvendig infrastruktur

Bestemmelse om adkomst

Overført fra: 3203-79/43

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Leiligheten kan i sin helhet leies ut. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforhold.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

REGULERING

Området er regulert og omfattes av følgende reguleringsplan:

Id: 0220171J

Navn: Heggedal Sentrum

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 16.02.2010

Bestemmelser:

https://www.arealplaner.no/3203/dokumenter/2523/171J_bestemmelser.pdf

Delarealer

Delareal: 4 855 m²

Formål: Bolig/Forretning/Kontor

Felt navn: S1

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 205 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 8 200 000,-))

kr 206 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 406 200,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 415 450,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 17.900,-, oppgjørshonorar kr. 7.850,- og visninger kr. 2.950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAKSNUMMER

85-24-0104

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Tlf: 47 68 44 00

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Lasse Bastrup

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

SAKSBEHANDLERE

Lasse Bastrup

EIE Asker

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 92 69 74 64 / E-post: lab@eie.no

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

SEIL EIENDOMSMEGLING AS

EIE Asker

Org. nr: 918809589

Kirkeveien 212

1383 Asker

DITT NYE HJEM?











2. ETA

ASJE































































































































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

































































FELLESAR

REALER

















Feelgood

Feelgood





NÆROM

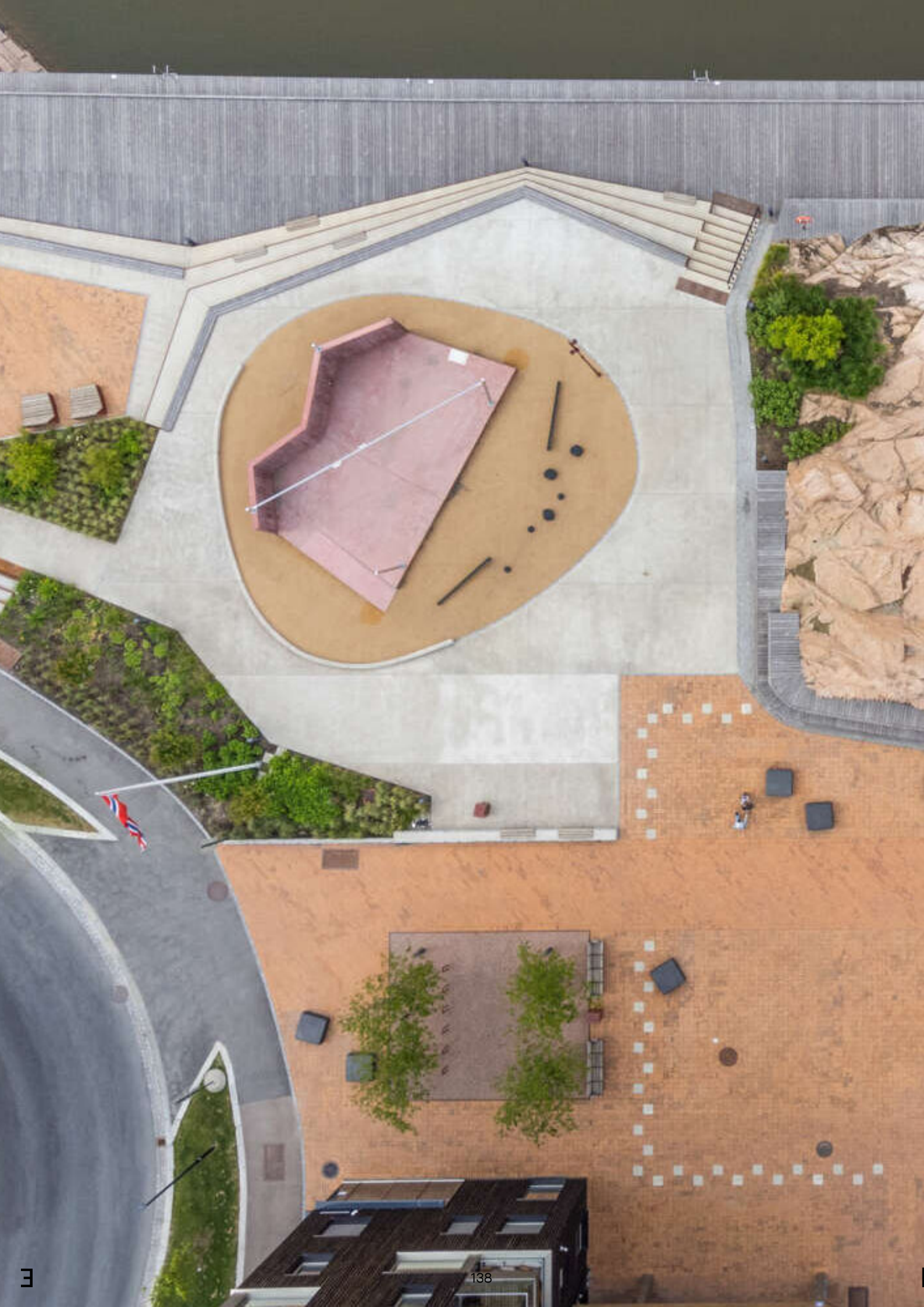
IRÅDE































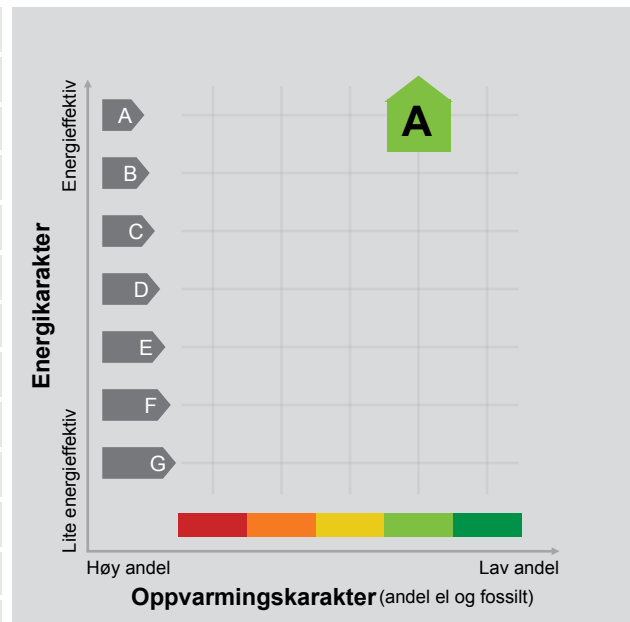


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Meierigangen 3
Postnummer	1389
Sted	HEGGEDAL
Kommunenavn	Asker
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	43
Seksjonsnummer	19
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300428349
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	358be20b-54e6-4bfb-bfa3-9827f93a99ae
Dato	29.02.2024
Innmeldt av	Norconsult AS v/ INGVE OLAI ULIMOEN



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Meierigangen 3

Postnummer: 1389

Sted: HEGGEDAL

Kommune: Asker

Bolignummer: H0202

Dato: 29.02.2024 13:51:55

Energimerkenummer: 358be20b-54e6-4bfb-bfa3-9827f93a99ae

Kommunennummer: 3203

Gårdsnummer: 79

Bruksnummer: 43

Seksjonsnummer: 19

Festenummer: 0

Bygningsnummer: 300428349

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021

Byggstandard	Nybygg
Type bygg	ENERGIREGLER 2010
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	72 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	16 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	44 m ²
Oppvarmet BRA	127 m ²
Totalt BRA	127 m ²
Oppvarmet luftvolum	336 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	34,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	20,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,74 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	01.07.2021
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,33 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,33 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,60 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	270 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	30 W/m ²

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,25
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,53
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,95
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,94
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,08
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	2.9.2021
--------------------	----------

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	
--	--

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
------------------	--------

Versjon	6.016
---------	-------

Produsent / leverandør	ProgramByggerne
------------------------	-----------------

Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning
--	-------------------------

Energirådgiver

Firma	Norconsult AS
-------	---------------

Navn person	Ingve Olai Ulimoen
-------------	--------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	38,7 kWh/år
---------------	-------------

Ventilasjonsvarme	3,6 kWh/år
-------------------	------------

Varmtvann	29,8 kWh/år
-----------	-------------

Vifter	5,2 kWh/år
--------	------------

Pumper	1,7 kWh/år
--------	------------

Belysning	11,4 kWh/år
-----------	-------------

Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
----------------	-------------

Romkjøling	0,0 kWh/år
------------	------------

Ventilasjonskjøling	1,6 kWh/år
---------------------	------------

Totalt NettoEnergibehov	109,4 kWh/år
-------------------------	--------------

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8 895 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	69,98 kWh/(m ² ·år)
--	--------------------------------

Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 268 kWh/år
--	--------------

Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	69,98 kWh/(m ² ·år)
---	--------------------------------

Beregnet levert energi ved lokalt klima	8 895 kWh/år
---	--------------

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
--------------	----------

Olje	0 liter/år
------	------------

Gass	0,0 Sm ³ /år
------	-------------------------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kg/år
------------	---------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	0 kWh/år
--------	----------

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 895 kWh/år
--------------	--------------

Olje	0 kWh/år
------	----------

Gass	0 kWh/år
------	----------

Fjernvarme	0 kWh/år
------------	----------

Biobrensel	0 kWh/år
------------	----------

Annen energivare	0 kWh/år
------------------	----------

Totalt	8 895 kWh/år
--------	--------------

Sum andel elektrisitet, olje og gass	45,8 %
--------------------------------------	--------



Selveierleilighet (i blokk)
Meierigangen 3
1389 Heggedal



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
11	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mikkel Degland

Dato: 06/06/2024

Belsetveien 78

Rykkinn 1348

93624183

mikkel@btakst-eiendom.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 43
Hjemmelshaver:	Kjetil Myhre og Marianne Granlund Myhre
Seksjonsnummer:	19
Festenummer:	0
Andelsnummer:	Ideell andel 1/1
Byggeår:	2021
Tomt:	Felleseie tomt 4 855 m ²
Kommune:	Asker

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kjetil Myhre og Marianne Granlund Myhre
Befaringsdato:	04.05.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig via privat stikkledning
Avløp:	Offentlig via privat stikkledning
Adkomst:	Adkomst fra offentlig vei.

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med beplantning. I torget er det gangstier med varmekabler for vinteren. Det er derfor enkel adkomst til leilighetene sommer som vinter. Sameiet har felles sykkelbod via kodebrikke.

OM BYGGEMETODEN:

Grunnmur i betong.
Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med stående kledning.
Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Innvendige bygningsdeler:

Felles trapper i betong.
Etasjeskiller i betong.
Dørcalling med video.
Felles tilførsel av varmtvann.
Felles tilførsel av varmt vann til gulvvarme.
Bygningen har personheis

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i normalt god stand, og har noen mindre synlige bruksmerker på overflater. Normale oppgraderinger av kosmetisk / overflatemessig art bør alltid påregnes ved overtagelse av brukt bolig og er således ikke kommentert. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Dokumentasjon på utførelse for de enkelte konstruksjoner er ikke forevist med mindre annet er opplyst.

ANNET:**OPPVARMING:**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har vannbåren varme samt elektrisk varme for badene i følge eier.

ROMHØYDE:

Etasje 2: Entré 2,39m, wc 2,21m, kjøkken 2,38m, stue 2,59m, spisestue 2,59m, gang 2,25m, bod 2,20m, 3 soverom 2,60m og 2 bad 2,21m / 2,32m .

DOKUMENTKONTROLL:

2021

Det er fremlagt samsvarserklæring for nybygg fra elektriker.
Det er fremlagt produktdatablad for membran.
Det er fremlagt FDV for innebygget sisterner.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**VEGGER:**

Fliser på bad.
Béton Ciré på bad ved hovedsoverom.
Malte overflater i øvrige rom.

TAK/HIMLING:

Malte overflater i alle rom.

GULV:

Fliser på bad og wc.
Béton Ciré på bad ved hovedsoverom.
Parkett i øvrige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:

Lagt betoncire på bad ved hovedsoverom.
Montert opp plassbygget innredning på soverom og i stuen.

FELLESKOSTNADER:

Ikke opplyst om.

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Etasje 2	127			32	124	3
Kjeller: bod i felles rom		5				
SUM BYGNING	127	5		32	124	3
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Etasje 2: Entré, wc, kjøkken, stue, spisestue, gang, bod, 3 soverom og 2 bad.

BRA-e:

Kjeller: bod i felles rom.

MERKNADER OM AREAL:

I tillegg til leilighetens arealer følger en bod i felles kjellerrom, tilgang til boden er via garasje i kjeller. Bodene er påvist av oppdragsgiver og tatt med som BRA-e - vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.

Terrasse- og balkongareal ,TBA, er medregnet for balkongene / plattinger tilhørende leiligheten. En balkong fra stuen på ca 7 m2 og en terrasse på 25 m2 med utgang fra soverommene.

Arealmålingen er utført med laser. Innredninger i leiligheten som skap og lignende gjør at noen mål ble tatt høyere opp på vegg. Det kan derfor forekomme avvik på nåværende arealmåling hvis innredninger og annet inventar demonteres og alt måles på nytt rett over fotlist.

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

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten.

Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert på ettermiddag. God tilkomst til vurderte bygningsdeler. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen da leiligheten var bebodd. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner(nivå 1) og enkelte destruktive inngrep(hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt. Gulv og vegger er ikke kontrollert på steder det var møblert / tildekket på befaringdagen.

ANDRE MERKNADER:

I følge eier følger det en p-plass i felles garasjekjeller (plass nr 36) med elbillader montert på vegg. P-plassen er tildelt enheten, men leies ut av utbygger, for mer detaljerte beskrivelser rundt dette anbefales det å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon i salgsoppgave og selgers egenerklæring.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kjetil Myhre, Marianne Granlund Myhre og Mikkel Degland (tlf.:93624183)

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mikkel Degland

Byggmester, Byggingeniør og Takstmann



Bærum Takst og Eiendom

06/06/2024

Mikkel Degland

1. Våtrom**1.1 Bad (ved hovedsoverom)****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Baderom fra 2021.

Béton Ciré på vegger og malt himling.

Dusjhjørne med fastmontert dusjvegg og regnfallsdusj.

Veggmontert totalett.

Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.

Ventilasjon i himling og tilluft under dørbblad.

Fordelerskap for vannrør.

Avløpsrør av plast og vannrør i rør-i-rør.

Overflatene har normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merk:

Overflater med Béton Ciré har noe ujevnheter, det er mindre områder på vegg i innvendige hjørner og mot listverk hvor det er sprekker og små huller i overflatene grunnet type materiale vegger er dekket med.

Merknader:**TG 1** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med varme.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom på overflatene eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merk:

Det er noen mindre avvik ved overganger mot installasjoner da det ikke er demontert ved utførelse av Béton Ciré på gulv og vegger.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår 2021.
Rennsluk og klemring med antatt mansjett klemt i ring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom (på soverom mot dusj). Vegg er bygget opp med stål og gips, det er derfor ingen mulighet til å vurdere fukt med pigger i trevirke. Det ble målt for RF i boret hull og kontrollert på synlige overflater uten å få unormale utslag.

Det er fremlagt produktdatablad for membran til badene, fremvist av hjemmelshaver.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år.

1.2 Bad (ved gang / bod)

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

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

Baderom fra 2021.
Flislagte vegger og malt slett himling.
Servantskap / innredning med speil, servant og ett greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Avløpsrør av plast og vannrør i rør-i-rør.
Dusjsone med dusjvegger og armatur med håndusj / regnfallsdusj.
Vegghengt toalett.
Ventilasjon i himling og tilluft under dørblad.
Fordelerskap for vannrør.
Inspeksjonsluke i himling for ventilasjon.

Overflatene har normal bruksslitasje. Det ble ikke avdekket hulrom bak fliser, riss eller sprekker av betydning.

Merk:
Det registreres et hull saget ut i foring, antatt for å trekke noe gjennom / mellom innredning og vegg. Under servant registreres det noen fuktflekker under avløp, ved funksjonstesting fremkommer det ingen lekkasje fra avløpsrør på befaringsdagen.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

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

Flislagt gulv med varme.

Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv mot sluk, ikke avdekket hulrom på overflatene eller øvrige svekkelser under besiktigelsen.

Merk:

Det registreres noen små sprekker i silikonerings mellom overgang gulv - vegg. Det kan være behov for å utbedre dette på sikt hvis det blir flere gliper i overganger ved silikonerings på badetrommet.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2021

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er fra byggeår 2021.

Rennesluk og klemring med antatt mansjett klemt i ring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det ble ikke utført fuktsøk med hulltakning i tilstøtende rom da våtsone for dusj går mot teknisk vegg og eventuelle bransceller for sjakter mellom leilighetene. Det er valgt å ikke bore hull i dette området, for å ikke bryte eventuelle bransceller eller ødelegge eventuelle installasjoner som ligger skjult i denne delen av konstruksjonen.

Det er fremlagt produktdatablad for membran for badene, fremvist av hjemmelshaver.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2021

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med lyse fronter fra 2021. Benkeplate antatt i høytrykkslaminat med oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.

Ventilator med avtrekk koblet mot felles anlegg i følge eier. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredningen fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for tiltak. Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran, elektronisk waterstopp funksjon under benk og komfyrvakt over platetopp.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Entré: Parkettgulv, malte overflater vegg og himling.

WC / toalettrom: Malt flislagt gulv. Malte overflater vegg og himling. Veggmontert toalett og servant med ett-greps blandebatteri og stort speil på vegg over servant. Ventilasjon i himling.

Bod / teknisk rom: Parkettgulv, malte overflater vegg og himling. Skap med røropplegg for vannbåren varme.

Gang: Parkettgulv, malte overflater vegg og himling. Sikringsskap.

Stue / spisestue: Parkettgulv, malte overflater vegg og himling. Plassbygget innredning og utgang til balkong.

Soverom 3stk: Parkettgulv, malte overflater vegg og himling. Garderobeløsninger og plassbygget innredning på hovedsoverom med utgang til terrasse.

Overflater for rommene med normal bruksslitasje. Det fremkommer noen områder hvor gardinstenger er festet med lim som har løsnes fra underlaget og noen mindre hakk og merker på overflatene. Etasjeskillere er målt for å kontrollere retningsavvik uten å få mer enn totalt avvik på 5 mm i stuen, i øvrige rom er det målt mindre enn 5 mm.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og hev /-skyvedører i leiligheten med 3-lags isolerglass fra 2020.

Entredør inn til leiligheten fra 2021 med brannklasse EI30 og lydreduksjon Rw 38 dB.

Innvendige dører og skyvedører i slett overflate og fungerer etter hensikten. Det registreres en dør inn til bod som treffer litt i karm ved lukking, behov for mindre justering, samt noen dører med mindre hakk og merker.

Dører og vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Ikke avdekket øvrige skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Balkong med utgang fra stue med terrassebord som gulv, og rekkverk med beslag og glass.

Terrasse mot felles uteområde med utgang fra soverom med terrassebord som gulv, og rekkverk med beslag og glass.

Overflater med normal bruksslitasje.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2021
 Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
 Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
 Det er WC med innebygget sisterner.
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består hovedsakelig av rør-i-rør fra ca 2021. Fordelerskap for vannrør plassert på badene med stoppefunksjon /watergurad i skap ved eventuelle lekkasjer.
 Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap i bod. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann og har vannbåren varme, med fordelerskap plassert i bod.

Avløpsrør av plast. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Veggmonterte toaletter for badene og separat toalettrom med innebygde sisterner fra TECE i følge dokumentasjon. TECE med sealingbag hvor kappens funksjon er å lede eventuelt lekkasjevann fra sisterna, ut mellom vegg og skål, gjennom drengåpningen i støydemplingsplaten til sluk i våtrom eller til lekkasjeføler i tørre rom.

TG2:

Vurderes da det ikke er sluk i separat toalettrom og eventuelt lekkasjevann fra sisterner ikke vil lede til sluk iht. beskrivelser fra dokumentasjon for TECE. Eventuell lekkasjeføler/aquastop for sisterner i separat toalettrom er ikke lokalisert på befaringdagen.

Merknader: Forventet tid for utskifting av vann og avløpsrør er 50 år.

Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke har utdanning innenfor rørleggerfagene. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. For en grundigere vurdering av anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert rørlegger.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i følge eier.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2021
 Boligen har ikke naturlig ventilasjon.
 Boligen har balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon med mekanisk avtrekksvifte på bad og kjøkken.
 For innerdørene er det etablert tilluft mellom terskler og dørblad til rommene.

Det er ikke funnet vesentlige feil eller mangler med anlegget eller avtrekk i leiligheten.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklærings skjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2021

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklærings skjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale eltilsynet.

Sikringsskap med automatssikringer plassert i gang med hovedbryter / overspenningsvern og 12 kurser iht. oversikt.

Det er fremlagt samsvarserklæring for nyanlegg - se dokumentkontroll.

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

Vær oppmerksom på:

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

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt originale tegninger for leiligheten, det fremkommer på tegninger at det er tiltenkt soverom i stuen mot balkong. I følge eier er det planlagt fra starten av å ikke sette opp vegger for soverom i stuen. For hovedsoverom er det montert opp delevegg med innredning mellom bad og soverom.

Takstmannens vurdering ved TG2:**6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

Vurderes da det ikke er sluk i separat toalettrom og eventuelt lekkasjevann fra sistene ikke vil lede til sluk iht. beskrivelser fra dokumentasjon for TECE. Eventuell lekkasjeføler/aquastop for sistene i separat toalettrom er ikke lokalisert på befaringsdagen.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	SEIL EIENDOMSMEGLING AS	Oppdragsnr.	85240104		
Adresse	Meierigangen 3				
Postnr.	1389	Sted	HEGGEDAL		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år 7mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	90815049		
Selger 1 Fornavn	Kjetil	Etternavn	Myhre		
Selger 2 Fornavn	Marianne	Etternavn	Granlund Myhre		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt microsement på flis hovedbad. November 2021 av Kjetil Myhre huseier

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar I garasjeanlegg montert av Tandberg Eiendom
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

Eierbrøk vedrørende utearealer og garasjeplasser mot Tandberg Eiendom

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ORDENSREGLER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

1 FORMÅL, ANSVAR OG OMFANG

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, skape trivsel og for å sikre et godt bomiljø.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene har til hensikt å skape gode naboforhold.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bruksenheter og fellesarealer. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle framleiere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

2 HMS, SIKKERHET OG LÅSING

Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).

For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

3 BRUK, VEDLIKEHOLD, SKADER OG MELDEPLIKT

Seksjonseier skal på egen kostnad innenfor bruksenheten og i ytre rom som tilhører denne, besørge forsvarlig vedlikehold. Det gjøres spesielt oppmerksom på å unngå fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne. Felles ledninger og anlegg som går gjennom bruksenheten skal utskiftes/vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger seksjonseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av seksjonseier. Sameiets styre skal ha melding om oppståtte skader, feil i ledningsnett og lekkasjer.

Seksjonseier skal påse at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå at det oppstår kondensskader og muggdannelse i boligen.

Seksjonseier skal videre påse at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting e.l. i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Det skal meldes fra til styret om det oppdages insekter eller skadedyr i bruksenheten eller fellesarealene.

Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder i kjeller eller loft. Det kan oppbevares inntil 2 x11kg gassbeholdere i boligen.

Seksjonseier plikter å sørge for innboforsikring for sin bruksenhet.

Om sameiets forsikringsdekning benyttes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseierens ansvar.

4 FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Unngå skader på bygg og fellesarealer som kan påføre sameiet - og dermed seksjonseierne - unødvendige omkostninger.

Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen. Etterlat ikke ting som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesareal og felles tilkomstveier.

5 BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer! Det må søkes styregodkjennelse før montering av sol/vindskjerming, parabolantennener, platter, levegger, e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det finnes egne bestemmelser om bygningsmessige arbeider og installasjoner i sameiets vedtekter.

6 DYREHOLD

Husdyrhold er generelt tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.

7 RO, ORDEN OG ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, så lenge det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i boligen/bruksenheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes uteplass. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

Røyking på sameiets fellesarealer er ikke tillatt. Røyking fra egen balkong/terrasse må ikke føre til urimelig sjenanse og ulempe for andre naboene.

På søndager og helligdager og mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut i god tid dersom man planlegger større festligheter.

Det er tillatt å bruke elektrisk og gassgrill på egen terrasse. Kullgrill er ikke tillatt. Grillen må plasseres slik at lukt og grillos ikke er til sjenanse for naboer. Det er en forutsetning at brukerne har satt seg inn i gjeldende brannvernlov og oppbevarer gassbeholdere iht. brannvesenets anbefalinger.

8 PLIKTER OG MISLIGHOLD

Alle beboerne må sette seg inn i - og følge - ordensreglene.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før det sendes til styret. Styret behandler kun skriftlige henvendelser.

Seksjonseiere som leier ut sin bruksenhet plikter å levere ut disse ordensregler til leietakere.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dersom en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten og/eller salg av seksjonen. Dersom en leietaker til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å avslutte leieforholdet og kreve at leietaker flytter ut. Det er seksjonseier som er ansvarlig ovenfor sameiet ved utleie av seksjon.

Ordensreglene er vedtatt i ordinært årsmøte 30.03.2022

Kalbakken Eiendomsmegling AS
EIE Asker v/Lasse Bastrup
Kirkeveien 212, 1383 ASKER
E-post: WM264_3002863@usermail.webmegler.no

7849473

1037/19

30.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.05.2024.

Boligselskap: 1037, Sameiet Heggedal Torg 2
Organisasjonsnr: 928.079.244
Eier: Kjetil Myhre Marianne Granlund Myhre
Leieobjekt: 19
Seksjonsnummer: 19
Adresse: Meierigangen 3, 1389 HEGGEDAL
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 90815049.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.726,- pr. md.

Herav:

Fyring/gulvvarme	1.392,-
Felleskostnader	2.493,-
Varmtvann	440,-
TV/internett	401,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	98,-	54,-	21.958,-	0,-

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vislie tlf.22 86 58 52 ev. pr. e-post: geir.vislie@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer viderefremmes til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1037

Sameiet Heggedal Torg 2

Velkommen til årsmøte i Sameiet Heggedal Torg 2

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av ny revisor
8. Innglassing av balkonger
9. Utvendig solskjerming på takvinduer
10. Takras
11. Endringer av vedtekter
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Heggedal Torg 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres Fra opptjent egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport-1037.pdf

2. Uavhengig_revisors_beretning_2023_(Sameiet_Heggedal_Torg_2).pdf

3. Regnskap Heggedal Torg 2.pdf

4. 1037 avd.regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 80 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker ny revisor

Forslag til vedtak

BDO AS velges til ny revisor

Sak 8

Innglassing av balkonger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I hht. Vedtak gjort på fjorårets årsmøte, så har styret sjekket med arkitekt og kommune vedr. mulighet for innglassing av balkongene.

Arkitekt Martin Kandola hos Vignæs og Kosberg arkitekter (de som har tegnet HT) sa seg villig til å bistå sameiet med utarbeidelse av tegninger samt nødvendige søknader til kommunen.

Utklipp fra e-post mottatt fra arkitekt med estimert kostnad.

Hei Lars,

Viser til forespørsel om bistand med å omsøke mulighet for innglassing av balkonger på Heggedal Torg.

Vi har vært i kontakt med kommunen, og vi estimerer på bakgrunn av deres tilbakemelding at søknadsarbeidet kan gjennomføres på ca 60 timer. Arbeidet faktureres etter medgått tid.

Dette vil da innebære:

Eksempelfasadeoppriss= 2stk (viser helhetsuttrykket på et utvalgt bygg, langfasade og gavlfasade)

Plantegninger= 24stk (alle boligplaner, med markerte aktuelle balkonger)

Detaljplan= 1stk (viser løsning i detalj)

Detaljoppriss= 1stk (viser løsning i detalj)

Beskrivelse

Dispensasjonssøknad for økt BRA

Revidert BRA-regnskap for alle bygg

Innsendelse av rammesøknad

Øvrig korrespondanse med kommunen etter innsendt søknad, samt søknadsdokumentasjon utover det overstående, vil komme i tillegg til de estimerte timene.

Timepriser:

Partner/prosjektleder - 1469kr time

Arkitekt – 1340kr time

Prisene gjelder for 2023 og indeksjusteres årviss, hver 1. januar. Prisene er eks MVA.

Fakturering skjer etter medgått tid.

Håper tilbudet er av interesse! Vi kan starte våre arbeider så snart dere bekrefter oppstart, tidligst primo august.

MVH

MARTIN KANDOLA

MASTER I ARKITEKTUR

DIR.TEL. + 47 928 34 727

Etterskrift: Martin Kandola har sluttet hos Vignæs og Kosberg. Ny kontakt Martin Blum-Jansen.

Ut fra kommunens tilbakemeldinger så må det lages en helhetlig løsning som innbefatter alle balkonger selv om det vil være frivillig å glasse inn.

Kostnaden til tegninger og søknader som beskrevet i e-post fra arkitekt vil søkes dekt av sameiet boligdel siden en søknad vil gjelde alle leiligheter. Kostnad estimert til ca. 100 000,- +.

Kostnaden for selve innglassingen vil hver og enkelt stå for, og det vil bli på samme måte som for markiser hvor den enkelte tar kontakt med en foreslått leverandør, for så å inngå en egen avtale.

Forslag til vedtak

1) Årsmøte godkjenner at kostnad som beskrevet over dekkes over fellesutgiftene for boligdel. Kostnadsramme oppad til 150 000,- 2) Årsmøtet gir styret fullmakt til å få utarbeidet løsninger, samt innhente priser fra leverandører. 3) Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

Sak 9

Utvendig solskjerming på takvinduer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Løsning med takvinduer gjør at rommene blir veldig oppvarmet på solfylte dager. Det er derfor ønskelig å få installert solskjerming på disse vinduene. Utvendig solskjerming er det som gir det desidert beste resultat.

Forslagstiller har sett på std. løsning med rulleskodder fra Velux som vist på bilde vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir tillatelse til å montere rulleskodder fra Velux. Farge avstemmes mot arkitekt. Muligheten vil gjelde alle leiligheter med takvinduer

Vedlegg

5. 2037 solskjerming.pdf

Sak 10

Takras

Forslag fremmet av:

Jan Erik Wilhelmsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinterstid skjer takras ned på steder med ferdsel. Jeg er usikker på om dette er i henhold til TEK standard som bygg skal bygges etter. Dette har vært påpekt overfor utbygger tidligere uten at vi er kjent med eventuelle svar. Det er viktig at dette blir påpekt igjen innen reklamasjonsfristen. Da dette gjelder fellesområder er det naturlig at styret har ansvar for saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å kreve rassikring i henhold til minimum lovpålagt standard. Kravet må fremsettes overfor utbygger, eventuelt med rettslige grep.

Sak 11

Endringer av vedtekter

Forslag fremmet av:

Jan Erik Wilhelmsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Felleskostnader skal fordeles i henhold til sameiebrøken.

Stemmerett på årsmøtet skal gjenspeile eierforholdet.

Forslag til vedtak

§ 6-1 1. ledd 2. punktum endres til:

«Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk eller basert på faktisk forbruk.»

§ 6-1 2. ledd slettes i sin helhet.

§ 6-1 ledd 4, 5 og 6 slettes da de ikke gir mening.

§ 6-2 slettes i sin helhet

§ 6-3 slettes i sin helhet

§ 8-1 andre ledd jfr årsmøtevedtak av 27.04.2023:

«Boligseksjonene skal være representert i styret med to styrmedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.»

§ 8-1 fjerde ledd (tidligere tredje ledd) gis endret andre punktum.

«Styreleder skal velges særskilt ved flertall etter en stemme pr seksjon.»

For at stemmegivning skal gjenspeile faktisk eierforhold foreslås følgende endring:

§ 9-7 andre og tredje punktum endres:

Næringsseksjonen har totalt 21 stemmer. Totalt er det 80 stemmer.

Vedlegg

6. Vedtektsendringer.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hanne Elisabeth Thjømøe	Hjertnespromenaden 25 B
Styremedlem	Lars Bastrup	Heggedal Torg 22
Styremedlem	Øistein Myhre Winje	Bankveien 8 A
Varamedlem	Ellen Torgrimsen	Vollsveien 52 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Styret har ikke egen kontoradresse.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Heggedal Torg 2

Sameiet består av 60 seksjoner.

Sameiet Heggedal Torg 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928079244, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 43

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

Sameiet Heggedal Torg 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 4 styremøter i perioden. Saker som er tatt opp i styret kan nevnes:

- Overgang til ny forretningsfører
- Gjennomgang vedtekter
- Innglassing verandaer. Lars Bastrup har jobbet med et forprosjekt for å se på muligheten for dette
- Snøproblematikk
- Rasfare
- Reklamasjon fra beboere til utbygger

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Regnskapet er fordelt mellom bolig og næring etter sameiebrøk som fremkommer av vedtektene.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avik, sameiets driftsinntekter og kostnader ligger omtrent likt budsjettet for 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 283 757,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker kommune har økt prisene på kommunale avgifter, noe som vil gi utslag i felleskostnaden.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Det ble høsten 2023 vurdert dithen at felleskostnadene kunne settes ned noe. Grunnen til dette er at styret mener det ikke er noen grunn til å bygge opp en stor egenkapital. Styret bør ta en ny vurdering når regnskapet for første halvår 2024 foreligger. Det er viktig at sameiet har noe likviditet, slik at budsjettet vil måtte justeres opp/ned i forhold til økonomien.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90815049. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Heggedal Torg 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heggedal Torg 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen, 5. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Hanne Kverneland Nebo
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hanne Kverneland Nebo

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-812612

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-05 15:28:41 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Uåpent_2023_revisors_beretning_2023_(Sameiet_Heggedal_Torg_2).pdf

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2
ORG.NR. 928 079 244, KUNDENR. 1037

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 039 601	4 186 655	4 175 095	2 933 000
Andre inntekter	3	127 576	52 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 167 177	4 239 155	4 175 095	2 933 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-1 762	0	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-12 500	-85 575	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-22 125	-30 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-101 188	0	-100 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-11 000	-102 250	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-591 958	-219 376	-689 500	-370 000
Forsikringer		-281 839	-196 367	-200 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-737 482	-658 875	-700 000	-320 000
Energi/fyring	10	-1 607 520	-1 153 822	-1 300 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 560	-237 276	-284 000	-284 000
Andre driftskostnader	11	-494 052	-591 721	-755 000	-475 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 205 503	-3 196 073	-4 174 075	-2 933 000
DRIFTSRESULTAT		-38 326	1 043 082	1 020	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 711	211	0	0
Finanskostnader	13	-3 107	-646	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 605	-435	0	0
ÅRSRESULTAT		-35 721	1 042 647	1 020	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-35 721			

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2
ORG.NR. 928 079 244, KUNDENR. 1037

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		48 135	-10 676
Forskuddsbetalte kostnader		128 965	215 219
Andre kortsiktige fordringer	14	82 929	0
Driftskonto OBOS-banken		2 198 131	0
Innestående i andre banker		0	1 825 668
SUM OMLØPSMIDLER		2 458 160	2 030 210
SUM EIENDELER		2 458 160	2 030 210
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 283 757	1 319 479
SUM EGENKAPITAL		1 283 757	1 319 479
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 301	0
Leverandørgjeld		1 102 101	493 744
Annen kortsiktig gjeld		0	216 988
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 174 402	710 732
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 458 160	2 030 210
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Boligseksjonsrepresentantene er uenig i skjevdelingsprinsippene i regnskapet, for øvrig godkjennes regnskapet.

Asker, __. __. 2024

Styret i Sameiet Heggedal Torg 2

Hanne Elisabeth Thjømøe

Lars Bastrup

Øistein Myhre Winje



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 835 562
Felleskostnader næring	807 576
Fyring/gulvvarme	720 459
Varmtvann	392 655
TV/Internett	283 350
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 039 601

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Annen driftsrelatert inntekt	30 000
Oppstartskapital	15 000
Avregning varmtvann	82 576
SUM ANDRE INNTEKTER	127 576

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-248 643
Drift/vedlikehold elektro	-11 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 085
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 120
Drift/vedlikehold brannsikring	-136 850
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 012
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-591 958

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-637 058
Renovasjonsavgift	-100 424
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-737 482

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-225 522
Fjernvarme	-1 010 258
Andre fyringskostnader	-371 740
SUM ENERGI / FYRING	-1 607 520

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-140 968
Vakthold	-42 180
Renhold ved firmaer	-292 221
Andre fremmede tjenester	-13 796
Andre kontorkostnader	-2 826
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-494 052

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 649
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	62
SUM FINANSINNTEKTER	5 711

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-3 107
SUM FINANSKOSTNADER	-3 107

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning varmtvann 2023	82 929
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	82 929

NOTE: 15**INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING**

	2023	2022
Andel bolig	849 170	1 078 753
Andel næring	434 587	240 725
SUM EGENKAPITAL	1 283 757	1 319 478

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514527689

Dokument

Regnskap Heggedal Torg 2

Hoveddokument

5 sider

Initiert på 2024-04-05 12:49:38 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt den 2024-04-05 13:07:51 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Hanne Elisabeth Thjømøe (SHET)

hanne@fgh.no

+4795455707



Navnet norsk BankID oppga var "Hanne Elisabeth Thjømøe"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-03-17 12:48:49 CET (+0100)

Signert 2024-04-05 13:07:51 CEST (+0200)

Styremedlem: Lars Bastrup (SLB)

lars.bastrup@skanska.no

+4798210020



Navnet norsk BankID oppga var "Lars Bastrup"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-12-11 15:08:15 CET (+0100)

Signert 2024-04-05 13:06:07 CEST (+0200)

Styremedlem: Øistein Myhre Winje (SØMW)

oeiwin@me.com

+4791529049



Navnet norsk BankID oppga var "Øistein Myhre Winje"

BankID utstedt av "Danske Bank A/S"

2023-02-02 16:43:09 CET (+0100)

Signert 2024-04-05 12:53:21 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514527689

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Regnskap Heggedal Lofn 7.pdf

1037 - SAMEIET HEGGEDAL TORG 2 - SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	NÆ1037	BO1037	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	807 576	3 232 025	4 039 601
ANDRE INNTEKTER	15 300	112 276	127 576
SUM DRIFTSINNTEKTER	822 876	3 344 301	4 167 177
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 753	-5 527	-11 280
STYREHONORAR	-40 800	-39 200	-80 000
REVISJONSHONORAR	-4 399	-4 226	-8 625
FORR.FØRERHONORAR	-51 606	-49 582	-101 188
KONSULENTHONORAR	-5 610	-5 390	-11 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-171 924	-420 034	-591 958
FORSIKRINGER	-143 738	-138 101	-281 839
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-737 482	-737 482
ENERGI / FYRING	-45 104	-1 562 415	-1 607 520
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-280 560	-280 560
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 378	-332 674	-494 052
SUM DRIFTSKOSTNADER	-630 311	-3 575 191	-4 205 503
DRIFTSRESULTAT:	192 565	-230 891	-38 326
FINANSINNTEKT/KOSTNAD			
Tekst	NÆ1037	BO1037	Sum
FINANSINNTEKTER	2 881	2 830	5 711
FINANSKOSTNADER	-1 584	-1 522	-3 107
RES. FINANSINNT/KOSTN.	1 297	1 308	2 605
RESULTAT	193 861	-229 583	-35 721



Forslag til vedtektesendringer Heggedal Torg 2

Årsmøtet 2024

Dagens vedtekter har aldri vært vedtatt av sameiet slik våre kjøpekontrakter har gitt regler om. Det er en formel feil som bør rettes opp. Vedtektene er også urimelige idet felleskostnader ikke fordeles etter sameiebrøk.

Vi foreslår at utsendt vedtekter endres på følgende områder før de vedtas:

§ 6-1 1. ledd 2. punktum endres til:

«Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk eller basert på faktisk forbruk.»

§ 6-1 2. ledd slettes i sin helhet.

§ 6-1 ledd 4, 5 og 6 slettes da de ikke gir mening.

§ 6-2 slettes i sin helhet

§ 6-3 slettes i sin helhet

§ 8-1 andre ledd jfr årsmøtevedtak av 27.04.2023:

«Boligseksjonene skal være representert i styret med to styrmedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.»

§ 8-1 fjerde ledd (tidligere tredje ledd) gis endret andre punktum.

«Styreleder skal velges særskilt ved flertall etter en stemme pr seksjon.»

For at stemmegivning skal gjenspeile faktisk eierforhold foreslås følgende endring:

§ 9-7 andre og tredje punktum endres:

Næringsseksjonen har totalt 21 stemmer. Totalt er det 80 stemmer.

Forslagsstillere:

Lars Bastrup

Petter Hagen

Jan Erik Wilhelmsen

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 1037 Selskapsnavn: Sameiet Heggedal Torg 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Heggedal Torg 2

Organisasjonsnummer: 928079244

Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Heggedal innbyggertorg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Geir Vislie foreslås

 Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

 Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Som protokollvitner ble Carl Christian Schou og Roger Engebretsen foreslått

 Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

 Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

Det ble bemerket at forslag 5 på årsmøtet i 2023 ikke var gjennomført av styret. Dette gjaldt etablering av telefon link i alle deler av parkeringsgarasjen. Styret beklaget og lovet å se på saken.

Følgende forslag var til avstemning:


Forslag til vedtak 1:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres Fra opptjent egenkapital

 Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Wilhelmsen om og ikke godkjenne årsregnskap og årsrapport.

 Ikke vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000,-

 Vedtatt.

7. Valg av ny revisor

Styret ønsker ny revisor

Forslag til vedtak:

BDO AS velges til ny revisor

 Vedtatt.

8. Innglassing av balkonger

I hht. Vedtak gjort på fjorårets årsmøte, så har styret sjekket med arkitekt og kommune vedr. mulighet for innglassing av balkongene.

Arkitekt Martin Kandola hos Vignæs og Kosberg arkitekter (de som har tegnet HT) sa seg villig til å bistå sameiet med utarbeidelse av tegninger samt nødvendige søknader til kommunen.

Utklipp fra e-post mottatt fra arkitekt med estimert kostnad.

Hei Lars,

Viser til forespørsel om bistand med å omsøke mulighet for innglassing av balkonger på Heggedal Torg.

Vi har vært i kontakt med kommunen, og vi estimerer på bakgrunn av deres tilbakemelding at søknadsarbeidet kan gjennomføres på ca 60 timer. Arbeidet faktureres etter medgått tid.

Dette vil da innebære:

Eksempelfasadeoppriss= 2stk (viser helhetsuttrykket på et utvalgt bygg, langfasade og gavlfasade)

Plantegninger= 24stk (alle boligplaner, med markerte aktuelle balkonger)

Detaljplan= 1stk (viser løsning i detalj)

Detaljøppriss= 1stk (viser løsning i detalj)

Beskrivelse

Dispensasjonssøknad for økt BRA

Revidert BRA-regnskap for alle bygg

Innsendelse av rammesøknad

Øvrig korrespondanse med kommunen etter innsendt søknad, samt søknadsdokumentasjon utover det overstående, vil komme i tillegg til de estimerte timene.

Timepriser:

Partner/prosjektleder - 1469kr time

Arkitekt – 1340kr time

Prisene gjelder for 2023 og indeksjusteres årviss, hver 1. januar. Prisene er eks MVA.

Fakturering skjer etter medgått tid.

Håper tilbudet er av interesse! Vi kan starte våre arbeider så snart dere bekrefter oppstart, tidligst primo august.

MVH

MARTIN KANDOLA

MASTER I ARKITEKTUR

DIR.TEL. + 47 928 34 727

Etterskrift: Martin Kandola har sluttet hos Vignæs og Kosberg. Ny kontakt Martin Blum-Jansen.

Ut fra kommunens tilbakemeldinger så må det lages en helhetlig løsning som innbefatter alle balkonger selv om det vil være frivillig å glasse inn.

Kostnaden til tegninger og søknader som beskrevet i e-post fra arkitekt vil søkes dekt av sameiet boligdel siden en søknad vil gjelde alle leiligheter. Kostnad estimert til ca. 100 000,- +.

Kostnaden for selve innglassingen vil hver og enkelt stå for, og det vil bli på samme måte som for markiser hvor den enkelte tar kontakt med en foreslått leverandør, for så å inngå en egen avtale.

Forslag til vedtak:

- 1) Årsmøte godkjenner at kostnad som beskrevet over dekkes over fellesutgiftene for boligdel. Kostnadsramme oppad til 150 000,-
- 2) Årsmøtet gir styret fullmakt til å få utarbeidet løsninger, samt innhente priser fra leverandører.
- 3) Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med leverandør.



Vedtatt.

9. Utvendig solskjerming på takvinduer

Løsning med takvinduer gjør at rommene blir veldig oppvarmet på solfylte dager. Det er derfor ønskelig å få installert solskjerming på disse vinduene. Utvendig solskjerming er det som gir det desidert beste resultat.

Forslagstiller har sett på std. løsning med rulleskodder fra Velux som vist på bilde vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir tillatelse til å montere rulleskodder fra Velux. Arkitekt godkjenner Ral fargen. Muligheten vil gjelde alle leiligheter med takvinduer

 Vedtatt.

10. Takras


Fremmet av: Jan Erik Wilhelmsen

Vinterstid skjer takras ned på steder med ferdsel. Jeg er usikker på om dette er i henhold til TEK standard som bygg skal bygges etter. Dette har vært påpekt overfor utbygger tidligere uten at vi er kjent med eventuelle svar. Det er viktig at dette blir påpekt igjen innen reklamasjonsfristen. Da dette gjelder fellesområder er det naturlig at styret har ansvar for saken.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet pålegger styret å kreve rassikring i henhold til minimum lovpålagt standard. Kravet må fremsettes overfor utbygger, eventuelt med rettslige grep.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret får fullmakt til å godkjenne nødvendige tiltak for å sikre tak og fasader mot rasfare i den utstrekning Tandberg eiendom AS påtar seg ansvaret for å dekke kostnadene. Dette innbefatter også forslaget om at takutstikk etableres over inngangspartier som mangler dette. Tiltakene skal etableres så snart det er ferdig prosjektert av Tandberg Eiendom AS og styret har godkjent tiltakene.

 Forslaget ble vedtatt

11. Endringer av vedtekter

Fremmet av: Jan Erik Wilhelmsen

Felleskostnader skal fordeles i henhold til sameiebrøken.

Stemmerett på årsmøtet skal gjenspeile eierforholdet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

§ 6-1 1. ledd 2. punktum endres ti:

«Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk eller basert på faktisk forbruk.»

§ 6-1 2. ledd slettes i sin helhet.

§ 6-1 ledd 4, 5 og 6 slettes da de ikke gir mening.

§ 6-2 slettes i sin helhet

§ 6-3 slettes i sin helhet

§ 8-1 andre ledd jfr årsmøtevedtak av 27.04.2023:

«Boligseksjonene skal være representert i styret med to styrmedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.»

§ 8-1 fjerde ledd (tidligere tredje ledd) gis endret andre punktum.

«Styreleder skal velges særskilt ved flertall etter en stemme pr seksjon.»

For at stemmegivning skal gjenspeile faktisk eierforhold foreslås følgende endring:

§ 9-7 andre og tredje punktum endres:

Næringsseksjonen har totalt 21 stemmer. Totalt er det 80 stemmer.

 Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

§ 8-1 andre ledd jfr årsmøtevedtak av 27.04.2023:«Boligseksjonene skal være representert i styret med to styrmedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.» Dette punktet legges inn i § 8-1 første ledd siste punktum slik det ble innarbeidet etter sameiermøtet i fjor

 Forslaget ble vedtatt

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Øistein Myhre Winje

Følgende stilte til valg:

Øistein Myhre Winje

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Lars Bastrup

Hanne Elisabeth Thjømøe

Jan Erik Wilhelmsen

Følgende stilte til valg:

Lars Bastrup

Hanne Elisabeth Thjømøe

Jan Erik Wilhelmsen

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HEGGEDAL TORG 2

org. nr. 928 079 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Sist endret i sameiemøte 27. april 2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Heggedal Torg Sameie 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 59 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr.79, bnr. 43 i Asker kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken for sameiet følger av **vedlegg 1**. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA som grunnlag for boligseksjonenes eierbrøk. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn nitti døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil tretti døgn sammenhengende.

(6) Kameraovervåkning er tillatt i sameiets fellesarealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

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

Dette gjelder blant annet tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor eventuell tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er begrenset jorddybde på sameiets fellesarealer på bakkeplan og på sameiets Takhager. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning avklares både med styret.

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

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

(8) Boligseksjonene har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Fasader, inngangsparti og trapperom som er tilknyttet boligseksjonene.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Boligseksjonene.

Næringsseksjonen har enerett til å benytte følgende deler av Sameiets fellesareal:

- Egne fasader i 1. etasje og deler av fasader tilknyttet næringsseksjonen
- Areal foran næringslokalene ut mot offentlig vei så langt slik bruk ikke kommer i strid med alminnelig ferdsel.
- Tekniske rom, boder, installasjoner og anlegg som utelukkende betjener Næringsseksjonen.

Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra rettighetshaver/de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) TEAS Energi AS org nr. 914 253 853 har tinglyst rett til å etablere, drifte og vedlikeholde tekniske anlegg knyttet til energileveranse fra energibrønner beliggende på og utenfor Eiendommen. Energileveransen og leveranse av balansert ventilasjon skal tilbys iht. markedsmessige vilkår i tråd med særskilt avtale med TEAS Energi AS.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering og Boder

4-1 Leierett til parkering

(1) Sameiet eier ikke egne parkeringsarealer.

(2) Parkeringskjelleren under sameiet eiendom er fradelt som egen anleggseiendom med eget gårds- og bruksnummer (gnr 79 bnr 731) hvor hver av boligseksjonene er gjennom tinglyst erklæring gitt varig rett til leie av en parkeringsplass per boligseksjon på markedsmessige betingelser.

(3) Alle boligseksjoner har tinglyst bruksrett til 1 bod på eiendommen gnr 79 bnr 731.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader ved Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal som hovedregel fordeles mellom seksjonseierne etter eierbrøk men likevel slik at enkelte nærmere bestemte kostnader fordeles mellom seksjonseierne i tråd med sameiebrøk eller basert på faktisk forbruk.

(2) Kostnader som kan fordeles basert på faktisk forbruk er eksempelvis kostnader forbundet med oppvarming, varmtvann, fjernvarme osv. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og rehabilitering av heis fra anleggseiendom i underetasjen og opp til boligseksjonene, skal fordeles med 1/5 til Næringsseksjonen og 4/5 til Boligseksjonene som er basert på antall seksjoner i sameiet. Denne fordelingsnøgkelen benyttes også ved fordeling av kostnader mellom Bolig- og Næringsseksjonen for enkelte kostnader hvor sameiet er bestiller av varen eller tjenesten og som er felles for hele sameiet. Dette kan omfatte kommunale avgifter, vedlikehold VVS, brannsikring, vedlikehold av sprinkleranlegg, strøm fellesanlegg og renhold m.m.

(3) Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(4) Ved kostnadsfordeling mellom næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap. Ansvaret tilligger styret i samråd med forretningsfører.

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

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

6-2 Kostnader som fordeles på Boligseksjonene

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Boligseksjonene eller der Boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Boligseksjonene iht. innbyrdes sameiebrøken for Boligseksjonene med mindre 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Boligseksjonene omfatter:

- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Boligseksjonene, herunder bodarealer, inngangsdører/-partier og trappeoppganger som kun benyttes av Boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende Boligseksjonene.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Boligseksjonene.
- Håndtering av avfall tilhørende Boligseksjonene.
- Fjernvarme og varmtvann for Boligseksjonenes fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Boligseksjonene.
- Alminnelig vedlikehold av Boligseksjonenes utomhusareal.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Boligseksjonene, herunder fasader og takkonstruksjoner.

6-3 Kostnader som fordeles på alle Næringsseksjonen

(1) Kostnadene til vedlikehold samt drift av tekniske anlegg som er tillagt Næringsseksjonen eller der Næringsseksjonen er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. punkt 3-1, dekkes av Næringsseksjonen med mindre punkt 6-1 foreskriver annen fordelingsnøkkel for den enkelte kostnadsart.

(2) Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener Næringsseksjonen omfatter:

- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i tilknytning til Næringsseksjonen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i Næringsseksjonen.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilknyttet Næringsseksjonen.
- Vakt- og alarmtjenester tilhørende Næringsseksjonen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende Næringsseksjonen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilknyttet Næringsseksjonen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene til Næringsseksjonen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i/som betjener Næringsseksjonen.

6-4 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av budsjetterte felleskostnader.

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

6-5 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med esl. § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal til enhver tid være representert av både Boligseksjonene og Næringsseksjonen og det skal oppnevnes et varamedlem fra hver av Boligseksjonene og Næringsseksjonen. Boligseksjonene skal være representert i styret med to styremedlemmer som er valgt av og blant boligseksjonseierne.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede, dog likevel slik at det alltid skal være styremedlemmer fra både Boligseksjonene og Næringsseksjonen tilstede. Ved fravær fra enten Boligseksjonene eller Næringsseksjonen skal beslutning i den konkrete sak utsettes til påfølgende styremøte hvor kravet til begges tilstedeværelse ikke gjelder for den konkrete saken. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

(5) Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære årsmøter skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Totalt har bolig 59 stemmer. Eierne av Næringsseksjonen har totalt 61 stemmer. Totalt er det 120 stemmer. Fordelingen av stemmer mellom Bolig og Næring baserer seg på eierbrøken avrundet til hele tall. Flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) Saker som angår og involverer Boligseksjonene og ikke berører Næringsseksjonen, avgjøres av Boligseksjonene alene.

(3) Saker som angår og involverer Næringsseksjonen og ikke berører Boligseksjonene, avgjøres av Næringsseksjonen alene.

(4) For en boligseksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene.

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11. Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

12. Særlige bestemmelser i oppstartsfasen av Sameiet

Da Heggedal Sentrum skal bygges ut i flere trinn, vil det i en overgangsperiode være behov for noen særskilte bestemmelser for Sameiet frem til gnr 79 bnr 724, gnr 79 bnr. 15, gnr. 79 bnr. 127, og gnr. 79 bnr. 36 er ferdig utbygd («Utbyggingen»).

1. Interimsstyre; Representanter fra utbygger, Tandberg Eiendom AS eller den de måtte utpeke, har rett til å utpeke 1 av 3 styremedlemmer ved oppstarten av Sameiet og frem til ferdigstilling av Utbyggingen. For de 2 øvrige styremedlemmene har Bolig- og Næringsseksjonen rett til å utpeke 1 hver. Etter ferdigstilling av Utbyggingen gjelder reglene i vedtektenes pkt. 8-1 uten de særlige bestemmelser som fremkommer av pkt. 12.
2. Utbygger har faktisk og rettslig råderett over alle utvendige arealer på eiendommene omfattet av Utbyggingen inntil hele Utbyggingen er ferdigstilt.
3. Inntil Utbyggingen er ferdigstilt, har Tandberg Eiendom AS veto rett på årsmøte i alle saker som direkte gjelder Utbyggingen.

4. Dersom Sameiet pådras kostnader som knytter seg direkte til ikke ferdigstilt del av Utbyggingen, skal disse kostnadene dekkes av Tandberg Eiendom AS.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Tandberg Eiendom AS eller dens rettsetterfølgere. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet, ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom AS, når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i Utbyggingen.

Bortfall av denne bestemmelsen skjer ved skriftlig bekreftelse fra Tandberg Eiendom AS, Org nr. 955 287 614

Vedlegg 1- Sameiebrøk

Vedlegg 1 til vedtekter**SAMEIEBRK JFR. VEDTEKTER PKT. 1-3****Sameiet Heggedal Torg 2**

Gnr. 79 Bnr. 43 i Asker kommune

Adresse	Postnummer	Formål	Etg.	Leilnr.	HNR	SNR	Teller	Nevner
Meierigangen 5	1389 Heggedal	N	1	B1 - 101	NÆRING	1	5411	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	1	B1B - 107	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	2	B1B - 205	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	3	B1B - 305	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	N	4	B1B - 405	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 24	1389 Heggedal	N	1	B1B - 106	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 14	1389 Heggedal	N	1	B4-101	NÆRING	TB1		
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 204	H0201	2	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 203	H0202	3	84	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 202	H0203	4	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	2	B1B - 201	H0204	5	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 304	H0301	6	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 303	H0302	7	101	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 302	H0303	8	48	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	3	B1B - 301	H0304	9	85	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 404	H0401	10	79	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 403	H0402/3	11	117	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4	B1B - 402	H0404	12	52	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1B - 401	H0405	13	121	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	B1B - 504	H0501	14	122	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5	B1B - 503	H0502	15	110	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5 + 6	B1B - 501	H0503	16	102	10610
Heggedal torg 20	1389 Heggedal	B	5+6	B1B - 502	H0504	17	94	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 202	H0201	18	110	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 201	H0202	19	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 203	H0203	20	50	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 204	H0204	21	81	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 302	H0301	22	110	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 301	H0302	23	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 303	H0303	24	50	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 304	H0304	25	93	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4	B1A - 403	H0401	26	125	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A-401	H0402	27	100	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A-402	H0403	28	115	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4+5	B1A-404	H0404	29	127	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A -206	H0201	30	73	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	2	B1A - 205	H0202	31	78	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 306	H0301	32	73	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	3	B1A - 305	H0302	33	78	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1A - 406	H0401	34	111	10610
Meierigangen 3	1389 Heggedal	B	4 + 5	B1A - 405	H0402	35	121	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-203	H0201	36	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-206	H0202	37	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-204	H0203	38	96	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4-202	H0204	39	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	2	B4 - 201	H0205	40	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 303	H0301	41	85	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 306	H0302	42	59	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 304	H0303	43	96	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 302	H0304	44	65	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	3	B4 - 301	H0305	45	101	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 403	H0401	46	80	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 405	H0403	47	51	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 402	H0403	48	79	10610
Heggedal torg 10	1389 Heggedal	B	4	B4 - 401	H0404	49	116	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 208	H0201	50	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 207	H0202	51	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	2	B4 - 205	H0203	52	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 308	H0301	53	98	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 307	H0302	54	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	3	B4 - 305	H0303	55	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 407	H0401	56	71	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 406	H0402	57	77	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	4	B4 - 404	H0403	58	53	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 502	H0501	59	104	10610
Heggedal torg 4	1389 Heggedal	B	5	B4 - 501	H0502	60	109	10610

SUM TELLER NÆRINGSSEKSJON	5411
SUM TELLER BOLIGSEKSJONER	5199



«f1»
«f3»
«f4»
«f5» «f6»

Deres ref.:

Vår ref.:
DDEGALA
S20/186

Arkivnr:
GBNR 79/43
L7155/23

Dato:
20.03.2023

Ved henvendelse vennligst oppgi referanse S20/186

Delegasjonssak: 23/567

**79/43, 79/127 m.fl. Midlertidig brukstillatelse - Nybygg forretning,
kontor, bolig og parkering
Heggedalsbakken 1 - Tiltakshaver: Tandberg eiendom AS**

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse mottatt 24.2.2023.

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

Brukstillatelsen gjelder nå også for: B1-106 (isbar).

Brukstillatelsen gis på følgende vilkår:

- 1. Søknad om ferdigattest må sendes inn innen 9.9.2023.**

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

Gjenstående arbeider

Følgende arbeider må ferdigstilles før ferdigattest:

1. Enkelte næringslokaler – (B1-104, B2-103, B4-101).
2. Endelig gjennomføringsplan.

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

Klage

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker. Begrunnet klage sendes til Asker kommune. Dersom vedtaket blir opprettholdt, vil saken bli oversendt til statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Gebyr

Se vedlegg. Faktura vil bli sendt tiltakshaver.

Med hilsen

Per Ulfnes
teamkoordinator – tilsyn
Byggesak

Dan H. de Gala
saksbehandler – tilsyn
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent

Til:
Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter AS, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO

Kopi:
Tandberg Eiendom AS, Postboks 2685 Solli, 0203 OSLO

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

§ 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, nærmiljøsentre |
| | - | 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 skal soverom legges lengst mulig unna støykilden/ jernbanen. Alternativt skal det i felt B3 installeres mekanisk ventilasjon.

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.

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 B3, N3, O3 og kollektivterminalen.

- 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 fordrøyningsiltak som vilkår for tillatelse. Det skal redegjøres for risiko for forurensende utslipp til vassdragene i anleggs- og driftsfase. Gjennomføring av eventuelle avbøtende tiltak kan settes som vilkår for tillatelse. Flomvei skal vurderes i henhold til kommunens retningslinjer for vann- og avløpsanlegg, vedtatt 25.11.03, samt retningslinje for veibygging.
- 3.3.5 Det skal utarbeides en miljøplan som følger søknad om byggetiltak. Miljøplanen skal dokumentere hvordan aktuelle miljømål ivaretas gjennom detaljprosjektering og byggeprosess. Det skal legges vesentlig vekt på best mulig massebalanse for det enkelte byggetiltak. En samordning av massebalanse/massetransport mellom ulike tiltak skal etterstrebes.

3.4 Andre fellesbestemmelser

- 3.4.1 For hver boligenhet skal det avsettes minimum 50 m² egnet felles areal på bakkenivå for lek, aktivitet og uteopphold. Minimum 25 m² av fellesarealene pr. bolig skal opparbeides som nærmiljøanlegg/lekeareal. Hver leilighet skal i tillegg ha egen privat uteplass. Felles areal på bakkenivå for lek, opphold og aktivitet skal ikke være utsatt for trafikkfare eller veitrafikkstøy, jfr reguleringsbestemmelse § 3.3.2. Arealene skal ha tilfredsstillende solforhold, en hensiktsmessig arrondering og ikke være brattere enn 1:3, med unntak av akebakker og skjermbelter.
- 3.4.2 Det skal generelt tilstrebes universell utforming. Det skal legges til rette for universell utforming i alle deler av bebyggelsen og utearealene som skal være offentlige eller som skal være åpne for allmenn ferdsel. Unntak fra dette krav er angitt i reguleringsbestemmelsene. Det er innen hvert felt angitt minimumsandelen boliger som skal være universelt utformet.
- 3.4.3 Antall garasje- og biloppstillingsplasser og dimensjonering av parkeringsareal skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. For boligene i Heggedal sentrum gjelder krav for sentrumsområder. 5 % av plassene skal være tilrettelagt for funksjonshemmede. Antall og utforming av sykkeloppstillingsplasser skal være i henhold til kommunens gjeldende veinormaler. 50 % av plassene skal være under tak.
- 3.4.4 Skilt og reklame er kun tillatt innenfor rammene av den kommunale skiltvedtekt.
- 3.4.5 Ved kryss og avkjørsler skal det mellom frisisiktlinje og veiformål være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vei's planum. Frisisiktonene skal opparbeides samtidig med veianlegget.

§ 4. Byggeområder

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

4.1.1 Feltene B4-B6 kan bebygges med frittliggende småhusbebyggelse.

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

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

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

4.1.3. Feltene B5 og B6 kan bebygges med frittliggende boliger med en hovedbruksenhet pr. eiendom, samt sekundærleilighet på maks. 80 m² bruksareal, BRA, der ikke annet fremgår av plankartet.

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

I beregningen av BYA skal krav til antall garasjeplasser i henhold til kommunens veinormaler medtas med 18m² pr. plass. Krav til biloppstillingsplasser utover garasjeplasser inngår ikke i beregningen av BYA.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruksarealet for boligformål begrenses oppad som følger:

Felt B1a/b: Maks BRA= 7000 m²

Felt B2a: Maks BRA= 3800 m²

Felt B2b: Maks BRA= 750 m²

Felt B3: Maks BRA= 9130 m²

BRA beregnes i henhold til NS 3940.

Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 4.2.3. Balkonger kan krage ut over regulert byggegrense med inntil 1,4 m, men balkonger kan ikke krage ut over formålsgrænse. 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 naboskapet til Heggedal fabrikk. 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.
- 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 I felt B3 tillates garasjekjeller plassert på terreng. Det forutsettes at garasjekjeller skjermes visuelt, for eksempel ved at terreng trekkes opp langs ytterveggene og beplantes.
- 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 felt B3 tillates en utvidelse av næringsformålet N3 inn i 1. etasje.

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

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

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

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

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

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

4.4 Område for offentlig bebyggelse; nærmiljøsentert (felt O2)

4.4.1 Felt O2 kan bebygges med nærmiljøsentert.

4.4.2 Nærmiljøsentertets skala og dimensjoner fastsettes av byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet, samt av bestemmelser om bruksareal (BRA).
Maks BRA= 850 m² BRA beregnes i henhold til NS 3940.
Nærmiljøsentertets 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. Eventuelt 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 tilstrebnes.

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 ²
Felt S2:	Maks BRA=	2800 m ² (eksklusive eksisterende bebyggelse)
Felt S3:	Maks BRA=	6500 m ²
Felt S4:	Maks BRA=	700 m ² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S5:	Maks BRA=	250 m ² (ekskl. eksist. bevaringsverdige bebyggelse)
Felt S6:	Maks BRA=	3300 m ²
Felt S7:	Maks BRA=	4600 m ²

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. Samleplassene for avfall skal lokaliseres i tilknytning til innvendig parkeringsanlegg og være tilrettelagt for universell bruk.
- 5.1.10 Gjennom felt S3 skal det sikres atkomst til garasjeanlegg under felt B1, samt 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 bunnsubstrat og randvegetasjon som opprettholder vassdragenes kontinuitet som naturbiotoper og landskapselementer gjennom planområdet.

Erosjonsforebyggende tiltak i eller langs elvene skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Dokumentasjon for 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 vestsida skal utformes som offentlig rampe fra brohode til påkobling ny gang/sykkelvei langs feltets sydsida. 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 tilstrebes.

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

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

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

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

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

5.5 Område for forretning, kontor, småindustri/verksted (felt N3).

- 5.5.1 Felt N3 skal benyttes til forretning, kontor, småindustri/verksted.

- 5.5.2 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= 2200 m². I tillegg kan næring utvides inn i felt B3, 1. etasje. BRA beregnes i henhold til NS 3940. Parkeringskjeller under terreng inngår ikke i beregning av BRA.

- 5.5.3 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 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.

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 Kjørebroen 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 tilliggende feltene.

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

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

Det skal etableres allébeplantning med høystammede trær i miljøgata.

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

- 6.1.5 Heggedalsbakken miljøgate omfatter det avsatte areal mellom Heggedal kirke/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 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.

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 Kistefossdammen og veianlegg. Det skal utarbeides utomhusplan for overflatebehandling, belysning, møblering, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr. "designhåndbok for Heggedal sentrum," datert oktober 2011. Det vises også til kommunens veibelysningsnormal og kommunens retningslinjer for veibygging.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

6.4 Jernbaneområde

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

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

Ved bruksendring til publikumsrettet virksomhet skal øket tilgjengelighet tilstrebes.

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

- 6.4.3 Opparbeidelse av utomhusanleggene skal samordnes med tilstøtende områder (parkeringsområde, kollektivterminal, kjørevei og gangbro). Gangbroen skal detaljtilpasses jernbaneområdet og plattformene. Det skal etableres heis eller annen universell tilgjengelig direkteadkomst og i tillegg trapp mellom gangbro og plattform på begge sider av jernbanesporene. Detaljtilpassning 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 veibyggning.

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 Skitthezza skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonkart. 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 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.

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

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

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

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Beplantningen skal være etablert før anlegget kan godkjennes ferdigstilt.

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

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE’s flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre 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 100m².

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

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

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, fiske m.m. Det kan plasseres brygge og flåte i området.

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

7.5 Område for naturvern i sjø og vassdrag

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

Inngrep i og langs Skitthegga skal behandles som byggesøknad. Byggetiltak må ta hensyn til NVE's flomsonekart. Det skal legges vekt på å sikre 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 FA3 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt B3, samt for gbnr. 78/3, 10, 18, 25 og 40.
Område FA4 skal nyttes til allmenn kjøre- og gangatkomst for felt O1 og B5.

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

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

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

Bepantningen 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.

- 8.2.2 Langs østsiden av felt B3 kan det etableres en felles gangvei som betjener felt B3. Gangstien skal også være åpen for allmenn gangtrafikk.

Felles gangveien skal inngå i utomhusplan for felt B3. Det skal tilrettelegges for universell utforming.

8.3 Felles parkeringsareal

- 8.3.1 Felles parkeringsareal skal benyttes til utendørsparkering for felt B3.
- 8.3.2 Felles parkeringsareal skal opparbeides med belysning og beplantning. Det skal utarbeides utomhusplan for parkeringsområdet som viser overflatebehandling, belysning, beplantning og skilt. Det skal legges vekt på en helhetlig design, jfr.”Designhåndbok for Heggedal sentrum,” datert oktober 2011.

Utomhusplanen kan inngå i utomhusplan for felt B3.

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

8.4 Felles lekeareal

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

8.4.2 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.

8.5 Felles grøntanlegg

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

8.5.2 Felles grøntanlegg FG1 skal tilhøre Heggedal fabrikk/felt N1.

8.5.3 Felles grøntanlegg FG2 kan benyttes til støyskjerming mellom felt B3 og jernbanen. Området kan benyttes til uteoppholdsareal for felt B3.

8.5.4 Felles grøntanlegg FG2 skal tilhøre felt B3

Lars Bjerke



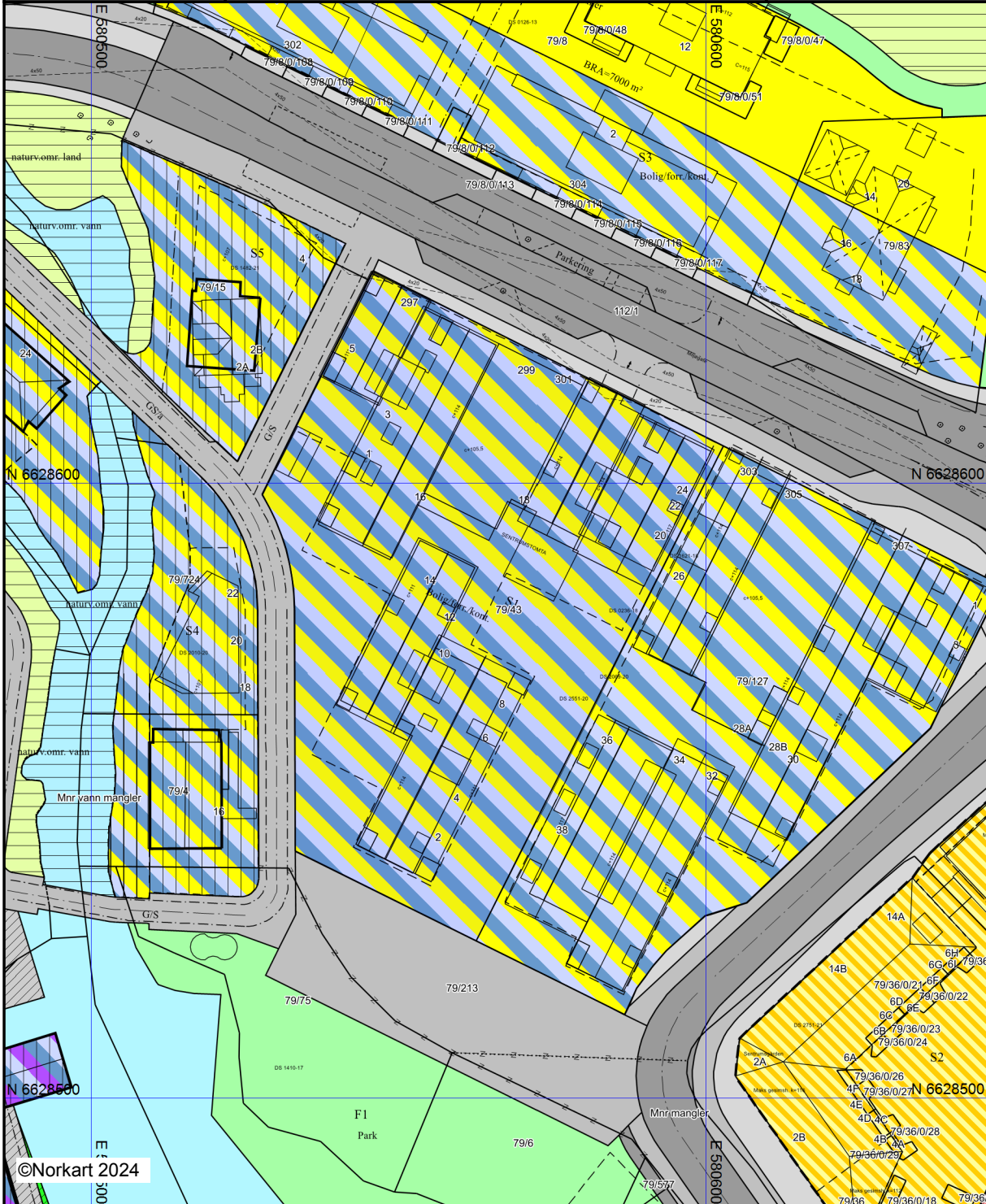
Asker kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/43/0/19
Adresse: Meierigangen 3
Dato: 30.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring














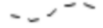







Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

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

Reguleringsplan PBL 2008

	Angittthensyngrense
	Bestemmelsegrense
	Bestemmelsegrense
	Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Kirke/annen religionsutøvelse
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med
	Gang/sykkelveg
	Angittthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Bestemmelseområde
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmeglere.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005804/blidqjwsv>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KORT OM OSS



Lasse Bastrup

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 69 74 64

lab@eie.no

EIE Asker

Premium rådgivning

EIE Asker

Møt en eiendomsmegler i Asker med høy lokalkunnskap.

Vi i EIE Asker kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no